

Na temelju članka 24. i 45a. Zakona o prostornom ureenju ("Narodne novine", broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, i 100/04), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 6/02) i članka 46. Statuta Grada Buja ("Službene novine Grada Buja", broj 5/01), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj dana 7. travnja 2005. godine, donosi

ODLUKU

o donošenju Prostornog plana ureenja Grada Buja

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Prostorni plan ureenja Grada Buja (u daljnjem tekstu: Plan). Elaborat Plana izradila je tvrtka Urbis 72 d.d. Pula, broj ugovora 5324 iz 2001. godine. Elaborat je sastavni dio ove Odluke.

Članak 2.

Elaborat Plana sadrži tekstualni i grafički dio:

KNJIGA I

Tekstualni dio:

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja grada u odnosu na prostor i sustave Istarske županije i Države

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke

1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog ureenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREENJA

2.1. Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

2.1.1. Razvoj gradova i naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava

2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora

2.1.3. Osuvanjanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša

2.2. Ciljevi prostornog razvoja gradskog značaja

2.2.1. Demografski razvoj

2.2.2. Odabir prostorno razvojne strukture

2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture

2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

2.3. Ciljevi prostornog ureenja naselja na području grada

2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja u odnosu na postojeće i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, izgrađenost, iskorištenost i gustoću izgrađenosti, obilježja naselja, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina

2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1. Prikaz prostornog razvoja na području grada u odnosu na prostornu i gospodarsku strukturu Istarske županije
- 3.2. Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina
 - 3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina (naselja i izgrađene strukture van naselja; poljoprivredne, šumske, vodne te površine posebne namjene i ostale površine)
- 3.3. Prikaz gospodarskih i društvenih djelatnosti
- 3.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
 - 3.4.1. Iskaz površina za posebno vrijedna i/ili osjetljiva područja i prostorne cjeline (prirodni resursi, krajobraz, prirodne vrijednosti i kulturno-povijesne cjeline)
- 3.5. Razvoj infrastrukturnih sustava
 - 3.5.1. Prometni infrastrukturni sustav
 - 3.5.2. Energetski sustav
 - 3.5.3. Vodnogospodarski sustav (vodoopskrba, odvodnja, uređenje vodotoka i voda, melioracijska odvodnja)
- 3.6. Postupanje s otpadom
- 3.7. Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Opće odredbe

1. Uvjeti za određivanje namjena površina na području grada
2. Uvjeti za uređenje prostora
 - 2.1. Građevine od važnosti za Državu i Istarsku županiju
 - 2.2. Građevinska područja naselja
 - 2.3. Izgrađene strukture van naselja
3. Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti
4. Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti
5. Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
7. Postupanje s otpadom
8. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
9. Mjere provedbe plana
 - 9.1. Obveza izrade prostornih planova
 - 9.2. Primjena posebnih razvojnih i drugih mjera
 - 9.3. Rekonstrukcija građevina koja je namjena protivna planiranoj namjeni, te rekonstrukcija ostalih građevina

Grafički dio:

- 1A. Korištenje i namjena površina
Prostori/površine za razvoj i uređenje
- 1B. Korištenje i namjena površina
Promet
- 1C. Korištenje i namjena površina
Pošta i telekomunikacije

- 2A. Infrastrukturni sustavi
Energetski sustav
- 2B. Infrastrukturni sustavi
Vodnogospodarski sustav
Obrada, skladištenje i odlaganje otpada
- 3A. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
Područja posebnih uvjeta korištenja
- 3B. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
Područja posebnih ograničenja u korištenju
- 3C. Uvjeti korištenja i zaštite prostora
Posebne mjere

KNJIGA II

Grafički dio:

Granice građevinskih područja na kopijama katastarskog plana

Granica obalnog područja na kopijama katastarskog plana

lanak 3.

Planom je obuhvaćena površina od 103,40km².

lanak 4.

Odredbe za provođenje sastavni su dio Plana i glase:

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

lanak 5.

Točka 0.1.

Prostorni plan uređenja Grada Buja (dalje u tekstu: Plan) je dugoročni i koordiniraju i planski dokument, koji utvrđuje uvjete za uređenje područja Grada Buja, određuje svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te zaštitu spomenika kulture i osobito vrijednih dijelova prirode, za razdoblje do 2015. godine.

lanak 6.

Točka 0.2.

Prostornim planom Grada Buja utvrđuju se dugoročne osnove organiziranja i uređivanja prostora u skladu s ciljevima i zadacima društveno - ekonomskog razvoja, a posebno:

- osnovna podjela prostora po namjeni,
- sustav naselja s razmještajem stanovništva i funkcijama u tim naseljima,
- prostorni raspored gospodarskih kapaciteta i društvenih djelatnosti,
- sustav infrastrukturnih koridora i građevina te njihovo povezivanje sa sustavom susjednih područja,
- mjere zaštite i očuvanja prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti,
- mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Ilanak 7.

To ka 0.3.

Ovim Planom utvrđuje se koncepcija i organizacija prostora na području Grada Buja, smjernice i mjere za provođenje Plana i izradu prostornih planova užege područja, te prava i obaveze subjekata u planiranju na području Grada Buja.

Ilanak 8.

To ka 0.4.

Unutar zona i lokacija određenih ovim Planom namjenjenih izgradnji, prostornim planovima užege područja i projektnom dokumentacijom rješavaju se javne parkirališne površine.

Osnovno načelo rješavanja prometa u mirovanju je planiranje u okvirima građevne estetice osnovne namjene.

Ilanak 9.

To ka 0.5.

Odredbe ovog Plana uvjetuju primjenu propisa koji su u vrijeme njegove izrade važni. U slučaju eventualne promjene određenog propisa primjenjuju se odredbe promijenjenog - odgovarajućeg propisa.

Ilanak 10.

To ka 0.6.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije ili održavanja (dalje u tekstu: gradnja) navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana širege područja, predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užege područja koja se izrada uvjetuje ovim Planom i za utvrđivanje uvjeta rekonstrukcije postojećih građevina kada prostorni plan užege područja nije donesen, te za izdavanje odobrenja (lokacijska i građevna dozvola) za zahvate u prostoru koji su određeni ovim Planom (prometnice, infrastruktura i sl.).

Uvjeti gradnje navedeni u ovom Planu, kao i oni iz prostornog plana širege područja, mogu se prostornim planovima užege područja pobliže odrediti i ograničiti (unutar okvira određenih ovim Planom).

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA

Ilanak 11.

To ka 1.1.

Planom je obuhvaćeno područje Grada Buja u površini od oko 103,28km², uz pretpostavku da će ga do 2015. godine naseljavati oko 6.600 stanovnika.

U konačnoj prostornoj distribuciji pojedinih namjena i aktivnosti, Plan je predvidio mjere kojima se razvitak u prostoru usmjerava u smislu ciljeva definiranih u fazi izrade Nacrta prijedloga Plana:

- kvalitetnije korištenje prirodnih (posebno obala) i stvorenih (posebno kulturna dobra), vrijednosti pojedinih prostornih cjelina,

- određuje veličine, strukture, kvalitete i kapaciteta turističke ponude, shodno granici dopustivosti opterećenja obale,
- racionalizacija površina građevinskog područja,
- precizno određuje režima zaštite voda, šuma, ostalih osobito vrijednih dijelova prirode, poljoprivrednih tala, graditeljske baštine te svih prirodnih i civilizacijskih vrijednosti.

Pri ispunjavanju ciljeva polazi se od opredjeljenja da se postojeći i budući razvoj mora podrediti poboljšanju kvalitete života. U daljnjem gospodarskom razvoju i korištenju prostora ne smiju biti dovedeni u pitanje prirodne i druge osnove života, a niti ve djelomično dostignuti standard i kvaliteta življenja.

Planom se određuje sustav središnjih naselja vezan za planirane središnje javne i društvene funkcije i otkrivani razvoj stanovanja i gospodarskih djelatnosti u njima.

članak 12.

Tablica 1.2.

Na području Grada Buja naselje Buje s planiranih oko 3.840 stanovnika 2015. godine, predstavlja Gradsko sjedište razine područnog (malog razvojnog) središta, odnosno naselje II. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Naselje Momjan s oko 369 planiranih stanovnika predstavlja manje lokalno središte (razvojno slabija naselja iz kategorije manjih lokalnih središta), odnosno naselje I. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Naselja Krasica, Kaštel, Kršete i Triban predstavljaju potencijalna manja lokalna središta, sa najnižim stupnjem integracije prostora, odnosno naselja 0. ranga prema Prostornom planu Istarske županije.

Prema značenju u sustavu središnjih naselja sva se ostala građevinska područja svrstavaju u ostala naselja, u kojima se neke funkcije, kao i osnovni uslužni i opskrbeni sadržaji, realizirati u skladu s postojećim potencijalima i programima eventualnih inicijatora.

članak 13.

Tablica 1.3.

Planirani okvirni broj stanovnika po naseljima je sljedeći:

	1	2	3	4	5
	NAZIV NASELJA I DIJELOVA NASELJA	BROJ STANOVNIKA 2001.	GODIŠNJA STOPA PRIRASTA STANOVNIŠTVA (%)	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2010.	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2015.
1	BAREDINE	68	1,0		78
2	BIBALI	79	1,0		92
3	BRDO	15	0,6		17
4	BRI	16	0,6		17
5	BUJE	2.977	1,8		3.840
6	BUROLI	73	0,6		82
7	GAMBOCI	101	0,6		111
8	KALDANIJA	126	0,6		142
9	KANEGRA (turizam)	-	-		-
10	KAŠTEL	496	1,6		633

	1	2	3	4	5
	NAZIV NASELJA I DIJELOVA NASELJA	BROJ STANOVNIKA 2001.	GODIŠNJA STOPA PRIRASTA STANOVNIŠTVA (%)	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2010.	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA 2015.
11	KRASICA	157	1,0		180
12	KRŠETE	133	1,0		171
13	KU IBREG	24	1,0		28
14	LOZARI	19	0,6		30
15	MARUŠI I	178	1,0		208
16	MERIŠ E	102	1,0		117
17	MOMJAN	281	1,0		369
18	OSKORUŠ	58	0,6		63
19	PLOVANIJA	232	1,0		252
20	SVETA MARIJA NA KRASU	-	-		-
21	TRIBAN	146	1,0		170
	UKUPNO	5.281	/	6.100	6.600

lanak 14.

To ka 1.4.

Planom se odre uje namjena površina i to:

- podru ja naselja
- gra evinska podru ja naselja
- podru ja gospodarske namjene
 - gra evinsko podru je mješovite namjene - pretežito poslovne
 - gra evinsko podru je op e poslovne namjene
 - gra evinsko podru je poslovne namjene – pretežito trgova ke
 - gra evinsko podru je poslovne namjene – komunalno servisne
 - gra evinska podru ja ugostiteljsko turisti ke namjene
 - turisti ko naselje
- podru ja sportsko-rekreacijske namjene
 - gra evinska podru ja golf igrališta i golf naselja
 - gra evinska podru ja sportskih centara
 - gra evinsko podru je izletišta
 - sportsko rekreacijska podru ja
- podru ja poljoprivrednog tla isklju ivo osnovne namjene
 - osobito vrijedno obradivo tlo
 - vrijedno obradivo tlo
 - ostala obradiva tla
- podru ja šuma isklju ivo osnovne namjene
 - šume gospodarske namjene
 - zaštitne šume
 - šume posebne namjene
- podru ja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta
- podru ja groblja
- koridori javnih prometnih površina
- gra evinska podru ja infrastrukturnih sustava
- gra evinsko podru je posebne namjene – grani ni prijelaz
- podru ja grani nih prijelaza
- morske površine
 - pomorski promet s plovnim putevima
 - sport i rekreacija

- uzgajalište (akvakultura)
- vodne površine

lanak 15.

To ka 1.5.

Gra evinskim podru jima, prema ovim odredbama, smatraju se podru ja namjenjena intenzivnoj izgradnji, koja ine Planom odre ena podru ja:

- gra evinska podru ja naselja
- gra evinska podru ja gospodarske namjene
 - mješovita namjena - pretežito poslovna
 - op e poslovna namjena
 - poslovna namjena – pretežito trgova ka
 - ugostiteljsko turisti ka namjena
 - turisti ko naselje
- gra evinska podru ja golf igrališta i golf naselja
- gra evinska podru ja sportskih centara
- gra evinsko podru je izletišta
- gra evinska podru ja infrastrukturnih sustava
- gra evinsko podru je posebne namjene – grani ni prijelaz

NASELJA

lanak 16.

To ka 1.6.

Za razvoj naselja Planom su predvi ena gra evinska podru ja naselja i dijelova naselja. U gra evinskim podru jima naselja prostor je namjenjen prvenstveno gradnji gra evina stambene namjene, a zatim i svim drugim gra evinama i sadržajima koji služe za zadovoljavanje potreba stanovnika za odgovaraju im standardom života, te za radom, kulturom, rekreacijom i sli nih potreba. U gra evinskim podru jima naselja postoji mogućnost gradnje i ure enja gra evina i ostalih zahvata zajedni kih potreba, kao i za gradnju infrastrukturnih gra evina i ure aja, u skladu s ovim Planom. U ovim e se podru jima, uz stambene, graditi i javne, društvene, gospodarske, prometne i infrastrukturne gra evine, uz uvjet o uvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog podru ja Grada i šireg prostora. U ovim e se zonama, također, graditi poljoprivredne gra evine, gra evine za smještaj vozila i parkirališni prostori, groblja, te sportske i rekreacijske gra evine.

Stambena gradnja prvenstveno e se usmjeravati na nedovoljno ili neracionalno izgra ene dijelove naselja putem interpolacija, te rekonstrukcija postoje ih gra evina, s ciljem pove anja gusto e naseljenosti, te racionalnosti izgra ene strukture i komunalne infrastrukture.

Pojedina ne gra evine i zahvati proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske) ne mogu se graditi u planiranim gra evinskim podru jima naselja, osim ako se to omogu i prostornim planovima užih podru ja. Iznimno, postoje e gra evine proizvodne namjene (pretežito industrijske i pretežito zanatske) mogu se zadržati u naseljima, u okviru planiranih gra evinskih podru ja naselja, uz mogućnost njihove rekonstrukcije, ukoliko prostornim planom užeg podru ja nije planirano njihovo uklanjanje.

Pojedina ne gra evine i zahvati ugostiteljsko turisti ke namjene smještajnog tipa kao što su hoteli, pansioni, preno išta ili sli no mogu se graditi u planiranim gra evinskim podru jima naselja.

GOSPODARSKA NAMJENA

lanak 17.

To ka 1.7.

Gra evinska podru ja gospodarske namjene raš lanjuju se na:

- gra evinsko podru je mješovite namjene - pretežito poslovne Stanica
- gra evinsko podru je op e poslovne namjene Mazurija
- gra evinsko podru je op e poslovne namjene Triban
- gra evinsko podru je poslovne namjene – pretežito trgova ke Kaldanija
- gra evinsko podru je poslovne namjene – pretežito trgova ke Plovanija
- gra evinsko podru je poslovne namjene – komunalno servisne Gambocija
- gra evinsko podru je ugostiteljsko turisti ke namjene - turisti ko naselje Kanegra
- gra evinsko podru je ugostiteljsko turisti ke namjene - turisti ko naselje Porta Madona

U zonama gospodarske namjene ne mogu se graditi gra evine koje narušavaju vrijednosti okoliša, te pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

U zonama gospodarske namjene mogu se, na samostalnim gra evnim esticama ili na gra evnim esticama namjenjenim gradnji neke druge gra evine, graditi i javne kolne, kolno-pješa ke, servisne, pješa ke i parkirališne površine, površine sportsko-rekreacijske namjene, te ure ivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

U ovim se zonama mogu graditi i gra evine za smještaj vozila, kao i višeetažne garaže i parkirališni prostori.

Mješovita namjena - pretežito poslovna

lanak 18.

To ka 1.8.

Unutar gra evinskog podru ja mješovite namjene - pretežito poslovne Stanica mogu se graditi gra evine poslovne, proizvodne, uslužne i komunalno servisne namjene, te potrebna infrastrukturna mreža i infrastrukturne gra evine.

Iznimno stavku 1. ove to ke, u gra evinskom podru ju mješovite namjene - pretežito poslovne Stanica mogu a je gradnja gra evina stambene, javne i društvene namjene ili prostorija stambene, javne i društvene namjene u okviru gra evine neke druge namjene, odnosno gra evina ija je namjena kombinirana od navedenih pojedina nih namjena, ali samo temeljem odredbi prostornog plana užeg podru ja, odnosno kod rekonstrukcije postoje ih gra evina.

lanak 19.

To ka 1.9.

Gra evine i prostorije iz to ke 1.8. ovih odredbi moraju udovoljiti sljede im uvjetima:

- ne smiju premašivati dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važe im propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),
- ne smiju narušavati vrijednosti ambijenta i okoliša,
- ne smiju pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama
- moraju udovoljiti uvjetima za smještaj vozila sukladno odredbama ovog Plana.

Poslovna namjena

članak 20.

Točka 1.10.

Građevinska područja gospodarske poslovne namjene računaju se na:

- građevinsko područje općine poslovne namjene Mazurija,
- građevinsko područje općine poslovne namjene Triban,
- građevinsko područje pretežito trgovačke namjene Kaldanija,
- građevinsko područje pretežito trgovačke namjene Plovanija
- građevinsko područje komunalno servisne namjene Gambocija (odlagalište građevnog otpada u napuštenom kamenolomu).

članak 21.

Točka 1.11.

Građevinska područja iz točke 1.10. stavka 1. alineja 1., 2., 3. i 4. namijenjena su gradnji građevina trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske, skladišne, servisne i komunalne djelatnosti, te potrebne mreže i infrastrukturnih građevina.

U ovim građevinskim područjima mogu se uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. U ovim građevinskim područjima graditi se se poslovne građevine ija se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu se procjenjivati mogu lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš. Na elno se te građevine, pored prostora za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i prostore drugih poslovnih namjena. Građevine koje se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, osim postoje ih građevina stambene namjene ili građevina koje već imaju prostorije stambene namjene.

U građevinskim područjima općine poslovne namjene Mazurija i Triban graditi se se poslovne građevine ija se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole, pri čemu se procjenjivati mogu lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš.

U građevinskim područjima pretežito trgovačke namjene Kaldanija i Plovanija mogu se graditi građevine prvenstveno trgovačkih djelatnosti, kao i zanatske, uslužne i komunalno servisne građevine.

članak 22.

Točka 1.12.

Građevinsko područje komunalno servisne namjene Gambocija iz točke 1.10. stavka 1. alineja 5. namijenjeno je uređenju odlagališta građevnog otpada. U ovom građevinskom području privremeno se se odlagati građevni otpad do konačnog napuštanja i saniranja lokacije, uz mogućnost postavljanja isključivo privremenih prenosivih građevina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. Na istoj lokaciji nije moguće nikakvo obavljanje bilo kakvih drugih djelatnosti. U ovom području ne postoji mogućnost gradnje građevina visokogradnje.

UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

lanak 23.

To ka 1.13.

Koncentracija gra evina ugostiteljske i turisti ke namjene naro ito e se razvijati u podru jima definiranim granicama gra evinskih podru ja gospodarske namjene - ugostiteljsko turisti ke Kanegra i Porta Madona, smještenim na obalnom dijelu Grada Buja, dok se pojedina ne gra evine i kompleksi ugostiteljske i turisti ke namjene mogu graditi i unutar gra evinskih podru ja naselja.

Gra evine koje e se graditi u gra evinskim podru jima iz stavka 1. ove to ke ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje odnosno odmor i rekreaciju (apartmanske gra evine za tržište, ku e za odmor). Gra evine koje e se graditi u ovim gra evinskim podru jima ne mogu biti javne i društvene namjene, osim ako se to omogu i prostornim planom užeg podru ja.

Unutar gra evinskih podru ja iz stavka 1. ove to ke može se graditi potrebna infrastruktura mreža i prate e infrastrukturne gra evine.

Kroz gra evinsko podru je gospodarske namjene - ugostiteljsko turisti ke Kanegra mora se omogu iti najmanje 1 javni cestovno-pješa ki pristup do obale, ija e se trasa i ostali uvjeti gradnje odrediti u postupku donošenja prostornog plana užeg podru ja.

lanak 24.

To ka 1.14.

Gra evinska podru ja gospodarske - ugostiteljsko turisti ke namjene definiraju se ukupnim odredbama Plana i dimenzioniraju sukladno planskim veli inama s optimalnim optere enjem prostora.

Ukupni planirani maksimalni smještajni kapaciteti koji se temelje na receptivnim mogu nostima pojedinih podru ja, su sljede i:

	LOKACIJA (gra evinska podru ja)	KAPACITET (postelja)
1	KANEGRA	3.200
2	PORTA MADONA	400
2	ŠKRILE	300
3	GOLF NASELJE MARKOCIJA	200
4	BUJE (Buje, Stanica, sportski centar Buje, Sv. Sebastijan, Monte Bašter, Stancija Fruja, Stancija Rosa)	400
5	UNUTRAŠNJOST GRADA BUJA (ostala gra evinska podru ja)	500
	SVEUKUPNO	5.000

lanak 25.

To ka 1.15.

Gra evinska podru ja gospodarske - ugostiteljsko turisti ke namjene - turisti ka naselja (T2) Kanegra i Porta Madona namjenjena su gradnji ugostiteljskih gra evina smještajnog tipa kao što su hoteli, aparthoteli, turisti ka naselja, turisti ki apartmani, pansioni i guest

house, u kojima se se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Građevinsko područje je gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje (T2) Kanegra namijenjeno je gradnji i kampova, u kojima se se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljske smještajne građevine iz stavka 1. ove točke moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hotela (NN 48/02 i 132/03).

Ugostiteljske smještajne građevine iz stavka 2. ove točke moraju odgovarati uvjetima iz članka 17., kao i ostalim uvjetima Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01, 33/01 i 21/01, odnosno NN 175/03) koji se odnose na kampove.

Članak 26.

Točka 1.16.

Unutar građevinskog područja gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke (u obalnom području) užim obalni pojas je namijenjen isključivo uređivanju plaža (uređeni i/ili prirodni sukladno posebnim propisima), sunčališta, pristupa u more, valobrana, pristana, zelenih površina, manjih sportskih igrališta, površina za vodene sportove i drugo, dok su smještajni kapaciteti odmaknuti od obale u dubinu. U užem obalnom pojasu postoji mogućnost gradnje i postavljanja građevina luke otvorene za javni promet i luke posebne namjene – marine, s uređajima i instalacijama potrebnim za odvijanje sigurne plovidbe na moru. Užim obalnim pojasom smatra se pojas širine koja osigurava realizaciju svih vrsta gore navedenih zahvata, ali ne manje od 100 metara od planirane obalne crte. Obalnom crtom smatra se crta plimnog vala, ukoliko važe njeni propisi nije određena druga crta.

Članak 27.

Točka 1.17.

Ovim Planom utvrđuje se obaveza uređenja i izgradnje obalne šetnice "lungomare" duž cjelokupnog obalnog poteza Grada Buja, koja se, osim za pješачki promet, može koristiti i za biciklistički, te alternativni turistički i javni prijevoz.

Prikaz obalne šetnice "lungomare" u grafikonu dijelu Plana smatra se shematskim, dok se konačno rješenje definirati u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole, pri čemu se u tu svrhu mogu koristiti i dijelovi (dionice) postojećih prometnih površina.

Obalna šetnica "lungomare" javna je prometna površina, najmanje širine 3m, kojom se mora omogućiti nesmetano korištenje građanstva, te u tom smislu i odvijanje prometa iz stavka 1. ove točke.

SPORT I REKREACIJA

Članak 28.

Točka 1.18.

Planirana područja sportsko-rekreacijske namjene ovim se Planom razrađuju na:

- gra evinska područja sportsko-rekreacijske namjene
 - golf igrališta Markocija i Mateli i
 - golf naselje Markocija
 - sportski centri Buje, Momjan i Maruši i
 - izletišta Kanedo
- ostala područja sportsko-rekreacijske namjene
 - sportsko rekreacijsko područje Porta Madona
 - sportsko rekreacijsko područje Rupa
 - sportsko rekreacijsko područje Markovac
 - sportsko rekreacijsko područje Škrile (helidrom)

U područjima iz stavka 1. ove točke mogu se graditi i uređivati prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža, kao i postavljati potrebne prenosive građevine i naprave, ali ne s ciljem organiziranja stanovanja niti smještaja. U ovim područjima mogu se graditi i javne kolne, kolno-pješačke, servisne, pješačke i parkirališne površine, te uređivati javne zelene površine, sukladno ovim odredbama, kao i postavljati urbana oprema.

U područjima iz stavka 1. ove točke ne mogu se graditi građevine stambene namjene niti se stambena namjena može dozvoliti u dijelu građevine, izuzev rekonstrukcija postoje ih pojedina njih građevina stambene namjene.

Gra evinska područja sportsko-rekreacijske namjene

lanak 29.

Točka 1.19.

Golf igrališta

Gra evinsko područje je golf igrališta Markocija i Mateli i, kapaciteta 18+9 rupa, kao dio cjelovitog građevinskog područja golf igrališta koje se proteže i u Grad Umag, namijenjeno je uređivanju otvorenih prostora golf igrališta i drugih sportsko rekreativnih otvorenih igrališta, bez mogućnosti gradnje bilo kakvih građevina visokogradnje (centralna građevina - golf kuća i ostale pomoćne građevine - spremišta opreme i materijala, radionice i sl. graditi se na području Grada Umaga).

U građevinskom području golf igrališta mogu i su zahvati planiranja zemljanih masa, vodotoka (umjetnih jezera i sl.) i slikih radova potrebnih za privođenje namjeni.

Golf naselja

Gra evinsko područje je sportsko-rekreacijske namjene - golf naselje Markocija, koje se nalazi unutar građevinskog područja golf igrališta Markocija, namijenjeno je gradnji ugostiteljskih građevina smještajnog tipa - turističkim naseljima i ostalim potrebnim ugostiteljskim građevinama, u kojima će se gostima pružati usluge smještaja i prehrane, a mogu se pružati i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Ugostiteljske smještajne građevine iz stavka 3. ove točke moraju odgovarati uvjetima iz članka 11., kao i ostalim uvjetima Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03) koji se odnose na turističkim naseljima.

Sportski centri Buje, Momjan i Maruši i

U građevinskim područjima sportskih centara Buje, Momjan i Maruši i mogu se graditi građevine namijenjene sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima osnovne namjene, neophodnim

za nesmetano funkcioniranje ovih zahvata. Prateće građevine koje će se u ovom području graditi mogu biti i trgovačke, ugostiteljske, uslužne ili servisne namjene.

Iznimno stavku 2. točke 1.18. ovih odredbi u građevinskom području sportskog centra Buje može se graditi jedna ili više ugostiteljsko-turističkih građevina – hotela, ukoliko postoje uvjeti njihovog uklapanja u okoliš i pod uvjetom da se to omogućiti prostornim planom užeg područja. Ugostiteljska smještajna građevina mora odgovarati uvjetima iz članka 7. Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli (NN 48/02 i 132/03).

Izletišta Kanedo

Građevinsko područje izletišta Kanedo namijenjeno je uređenju specifičnog kompleksa u kojemu će se graditi građevine i uređivati zemljište s ciljem omogućavanja provođenja prvenstveno izletničkih i sportskih aktivnosti, uz boravak gostiju. Kompleks se može opremiti potrebnom infrastrukturom.

Na kompleksu je moguća gradnja građevina uslužne, trgovačke, ugostiteljsko-turističke i sl. djelatnosti ali ne i smještajne, u skladu s ukupnim odredbama ovog Plana, prostornog plana užeg područja i posebnim propisima. Ugostiteljske građevine koje će se graditi u ovom građevinskom području moraju odgovarati uvjetima iz Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (NN 57/95, 110/96, 24/97, 61/98, 137/98, 19/99, 39/99, 52/99, 43/00, 52/00, 57/00, 63/00, 18/01, 33/01 i 21/01) koji se odnose na skupine ugostiteljskih objekata "restorani" i "barovi".

Ostala područja sportsko-rekreacijske namjene

Članak 30.

Točka 1.20.

Sportsko rekreacijsko područje Porta Madona

Područje opće sportsko-rekreacijske namjene Porta Madona namijenjeno je uređenju i gradnji otvorenih sportskih i rekreacijskih površina i igrališta uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Sportsko rekreacijsko područje Rupa

Područje sportsko-rekreacijske namjene Rupa, koje se nalazi uz građevinsko područje Vinela, namijenjeno je uređenju i gradnji otvorenih sportskih i rekreacijskih površina i igrališta - sportske streljane, uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Sportsko rekreacijsko područje Markovac

Područje sportsko-rekreacijske namjene Markovac, koje se nalazi uz građevinsko područje Markovac, namijenjeno je uređenju i gradnji otvorenih sportskih i rekreacijskih površina i igrališta - auto-moto staze (karting), uz postavljanje potrebnih rekvizita neophodnih u njihovoj upotrebi. U ovom području ne postoje uvjeti za gradnju građevina visokogradnje.

Sportsko rekreacijsko područje Škrile (helidrom)

Područje sportsko-rekreacijske namjene Škrile (helidrom), smatra se okvirnim i potencijalnim, dok će se stvarna realizacija zahvata provesti nakon detaljne analize mogućnosti lokacije, uz provedbu postupka procjene utjecaja na okoliš kao i ostalih potrebnih postupaka prema posebnim propisima.

U ovom području mogu i su zahvati ureenja prostora za uzlijetanje i slijetanje helikoptera, ali i paraglajdera, balona i drugih sli njih letjelica.

POLJOPRIVREDA

lanak 31.

To ka 1.21.

Područja koja su ovim Planom posebno namijenjena poljoprivrednim djelatnostima ne smiju se koristiti u druge svrhe, osim u slučajevima predviđenim ovim odredbama. Planom je izvršena podjela poljoprivrednih područja, koja treba u potpunosti zaštititi od nepoljodjelske namjene i neracionalnog iskorištavanja, na:

- osobito vrijedna obradiva tla,
- vrijedna obradiva tla,
- ostala obradiva tla.

U područjima iz stavka 1. ove točke ne mogu se graditi građevine stambene ili smještajne namjene, građevine druge gospodarske ili javne i društvene namjene osim građevina kojima se gradnja omogućava ovim Planom.

Kao specifičan vid ureivanja degradiranih poljoprivrednih područja Planom se omogućuje organiziranje etno parka na širem području naselja Baracija. U etno parku moguće su prezentacije tradicionalnih etnoloških eksponata i aktivnosti (život, rad), kao i doma ih životinja. U području etno parka moguća je gradnja obiteljske kuće za kustosa etno parka.

Osobito vrijedna obradiva tla

Područja osobito vrijednih obradivih tala namijenjena su isključivo obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, bez mogućnosti gradnje bilo kakvih građevina na njima. Na ovim područjima mogu se graditi sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture, kao i zahvati u funkciji provođenja agrotehničkih mjera ureenja zemljišta, u skladu s važećim propisima iz oblasti poljoprivrednog zemljišta.

Vrijedna i ostala obradiva tla

Područja vrijednih obradivih tala i ostalih obradivih tala namijenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, s mogućnošću izgradnje na njima tovljišta (farme), vinogradarsko-vinarskih i voćarskih pogona i sli njih građevina, te postavljanja staklenika i plastenika, kao i prate ih ureaja, naprava i sli no, a sve u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti. Na ovim područjima mogu se graditi i sve potrebne prometne građevine i građevine infrastrukture, kao i zahvati u funkciji provođenja agrotehničkih mjera ureenja zemljišta, u skladu s važećim propisima iz oblasti poljoprivrednog zemljišta.

ŠUME

lanak 32.

To ka 1.22.

Područja koja su ovim Planom predviđena kao šume mogu se koristiti isključivo na način određen važećim propisima iz oblasti šumarstva.

U planiranom šumskom području ne mogu se graditi građevine, osim onih koje su dozvoljene važećim Zakonom o šumama.

Na području Grada Buja šumska područja Planom se dijele na:

- šume gospodarske namjene,
- zaštitne šume,
- šume posebne namjene.

Šume gospodarske namjene

Područja šuma gospodarske namjene namjenjena su proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u kojima se mogu graditi građevine potrebne za gospodarenje šumom, te sve potrebne prometne građevine (pješačke i biciklističke staze, interventni putevi, žitarice i sl.) i građevine i mreže infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Zaštitne šume

Područja zaštitnih šuma imaju je funkcija zaštita poljoprivrednog i drugog zemljišta, voda, erozionih zona, naselja i slijetno, namjenjena su uzgoju šuma. U njima nije moguća nikakva gradnja osim građevina i mreža infrastrukture, u skladu s uvjetima iz ovog Plana.

Šume posebne namjene

Područja šuma posebne namjene namjenjena su prvenstveno za odmor i rekreaciju. U njima može se uzgajati šuma, te uređivati pješačke i biciklističke staze s odmorima, kao i interventni putevi, građevine i mreže infrastrukture, u skladu s važećim propisima o šumama i uvjetima iz ovog Plana.

Odmorištem u šumi posebne namjene se, prema ovom Planu, smatra zahvat na zemljištu površine najviše 1000m² na kojemu se može izgraditi građevina s najviše 1 nadzemnom etažom bruto razvijene površine najviše 100m² ija me usobna udaljenost ne smije biti manja od 1000m. Ovaj zahvat ne može se izvesti bez prethodno pribavljene suglasnosti službe nadležne za gospodarenje šumama na glavni projekt (za građevnu dozvolu) namjeravanog zahvata u prostoru.

Članak 33.

Čl. 1.23.

Planom su predviđena područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

Područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta namjenjena su obavljanju poljoprivrednih djelatnosti, odnosno uzgoju šume i proizvodnji drva i drugih šumskih proizvoda, u skladu s katastarskom kulturom na pojedinoj katastarskoj jedinici.

Namjena katastarskih jedinica koje odgovaraju poljoprivrednom zemljištu istovjetna je namjeni planiranih područja osobito vrijednih obradivih tala, obradivih tala i ostalih obradivih tala.

Namjena katastarskih jedinica sa šumom kao katastarskom kulturom istovjetna je namjeni planiranih područja šuma gospodarske namjene.

U područjima ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta može se graditi potrebna infrastrukturna mreža i prateće infrastrukturne građevine.

Članak 34.

Čl. 1.24.

Na cjelokupnom području Grada Buja mogu se poduzimati mjere smanjivanja štetnog djelovanja vode i vjetrova (erozije) gradnjom građevina i realizacijom drugih potrebnih zahvata. Pri tome mogu se uvažavati odgovarajući standardi i propisi, kao i pravila tehnike struke.

GROBLJA

lanak 35.

To ka 1.25.

Podru ja groblja, u grafi kom dijelu Plana ozna ena simbolom, namjenjena su ukopu umrlih osoba, uz provo enje postupka odre enih važe im propisima i obi ajima.

Sva Planom odre ena groblja definirana su ve postoje im grobljima, koja se prema potrebi mogu proširivati na susjedno zemljište.

Planom se utvr uje koridor rezervacije prostora groblja koja su ili e biti u funkciji komunalnih gra evina u širini od najmanje 100m oko postoje ih i planiranih groblja, u kojemu se ne smiju graditi gra evine visokogradnje niti infrastrukturne, ukoliko nisu u funkciji groblja. Iznimno, u koridoru rezervacije prostora groblja mogu se graditi gra evine visokogradnje planirane važe im prostornim planovima užih podru ja, kao i rekonstruirati postoje e gra evine ukoliko prostornim planom užeg podru ja nije planirano njihovo uklanjanje.

Na grobljima se mogu izvoditi potrebni zemljani radovi, te graditi gra evine visokogradnje, u skladu s obavezama iz važe eg Zakona o grobljima, kao i posebnog odgovaraju eg propisa Grada Buja.

JAVNE PROMETNE POVRŠINE - KORIDORI

lanak 36.

To ka 1.26.

Koridori javnih prometnih površina raš lanjuju se na koridore cestovne prometne mreže i koridor željezni ke pruge.

Koridori cestovne prometne mreže namijenjeni su gradnji javnih kolnih i kolno-pješa kih prometnica. Prikazanom mrežom prometnica u grafi kom dijelu Plana obuhva ene su planirane razvrstane (državne, županijske i lokalne), odnosno glavne i sabirne prometnice. Posebnim odredbama ovog Plana odre en je planirani koridor zaštite prostora za gradnju prometnica.

Planom je odre en koridor željezni ke pruge "Parezane".

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

lanak 37.

To ka 1.27.

Gra evinska podru ja infrastrukturnih sustava namijenjena su gradnji isklju ivo gra evina infrastrukture i prate ih prostora za nadziranje funkcioniranja mreža i ure aja. Gra evine koje e se graditi u ovim gra evinskim podru jima ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

Iznimno stavku 1. ove to ke, u gra evinskom podru ju infrastrukturnih sustava Buje–MRS može se, pored mjerno redukcijske stanice plinoopskrbne mreže, graditi benzinska postaja s prate im uslužnim i trgova kim sadržajima.

Osim u zonama koje su u grafi kom dijelu Plana označene kao zone infrastrukturnih sustava, građevine infrastrukture mogu se graditi i u zonama drugih namjena, sukladno sveukupnim odredbama ovog Plana.

POSEBNA NAMJENA – GRANI NI PRIJELAZ

Članak 38.

Točka 1.28.

U građevinskom području posebne namjene – grani nom prijelazu Kaštel graditi se se poslovne građevine ija se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu se procjenjivati mogu nastoje lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš.

Građevinsko područje iz stavka 1. ove točke namijenjeno građnji građevina prometne (špedicija i slino), trgovačke, ugostiteljske, uslužne, kao i zanatske, skladišne, servisne i sline djelatnosti, te potrebne mreže i infrastrukturnih građevina.

Građevine koje se graditi u građevinskom području iz stavka 1. ove točke ne mogu biti proizvodne (industrijske i zanatske), stambene, niti imati prostorije stambene namjene.

U područjima ostalih grani nih prijelaza graditi se se potrebne građevine i uređivati zemljište u skladu s posebnim propisima o grani nim prijelazima.

MORE

Članak 39.

Točka 1.29.

Planom je određena namjena morskog akvatorija. More se prema namjeni razgrani čava na zone:

- pomorskog prometa s plovnim putevima,
- sporta i rekreacije
- uzgajališta (akvakulture).

POMORSKI PROMET

Članak 40.

Točka 1.30.

Morske zone pomorskog prometa su:

- luke Kanegra,
- preostala površina morskog akvatorija udaljena od morske obale 300m i više.

Morski putevi su meunarodni i unutarnji, a definirani su koridorima u skladu s važećim propisima o sigurnosti pomorskog prometa. Plovnii putevi su u grafi kom dijelu Plana prikazani shematski.

Članak 41.

Točka 1.31.

U skladu s važećim propisima o morskim lukama u morskoj zoni luka Kanegra akvatorij se može namijeniti:

- morskoj luci otvorenoj za javni promet lokalnog značaja,
- morskoj luci posebne namjene županijskog značaja, u kojoj će se obavljati djelatnosti nautičkog turizma – marina Kanegra,

U luci Kanegra mogu se graditi potrebne građevine niskogradnje (obalni zidovi, obale, molovi, lukobrani i slični građevni elementi), postavljati naprave i uređaji za privez plovila i signalizaciju, te obavljati i drugi slični radovi potrebni za nesmetano funkcioniranje luke, prema posebnim propisima i standardima za tu vrstu građevina. U njemu se može organizirati pomorski granični prijelaz sa svim potrebnim građevinama i opremom, u skladu s posebnim propisima koji reguliraju tu problematiku. Sve aktivnosti moraju se uskladiti s odgovarajućim propisima o uvjetima koje moraju zadovoljiti planirani zahvati u prostoru, te s propisima o sigurnosti plovidbe.

U morskoj zoni luke Kanegra ne mogu se graditi građevine osim prometnih građevina obalne infrastrukture, te i ostalih infrastrukturnih zahvata.

Ova morska zona namijenjena je i prometu plovila prema posebnim važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.

Članak 42.

Tablica 1.32.

Planom se propisuju najveći i dozvoljeni kapaciteti morskih luka posebne namjene - luka nautičkog turizma na području Grada Buja:

	LUKA NAUTIČKOG TURIZMA	BROJ VEZOVA MORE	BROJ VEZOVA KOPNO
1	KANEGRA – MARINA	200	/
	UKUPNO	200	/

Članak 43.

Tablica 1.33.

Planom se propisuju potrebne površine kopnenog dijela i akvatorija morskih luka posebne namjene – luka nautičkog turizma na području Grada Buja:

LOKACIJA	VRSTA LUKE	NAJVEĆI KAPACITET		POTREBNA POVRŠINA			BROJ PLOVILA PO HEKTARU POVRŠINE AKVATORIJA
		More	Kopno	More	Kopno	Ukupno najviše	
KANEGRA	Marina	200	/	1,7 do 4,0ha	5,0 do 12,0ha	5,0 do 9,0ha	50-120

Potrebna površina kopnenog dijela iz tablice u stavku 1. ove točke osigurati će se:

- za marinu Kanegra u građevinskom području gospodarske - ugostiteljsko turističke namjene Kanegra.

U kopnenom dijelu luke Kanegra moraju se osigurati uvjeti za gradnju prihvatne stanice uzgajališta (za marikulturu).

SPORT I REKREACIJA

lanak 44.

To ka 1.34.

Morske zone sporta i rekreacije protežu se u pojasu od 300m uz morsku obalu, osim u morskim zonama pomorskog prometa.

Širina morskog pojasa sporta i rekreacije određuje se temeljem posebnog odgovarajućeg propisa i postupka. Shodno tome u ovom pojasu isključuju se moguće prometa određene kategorije plovila.

lanak 45.

To ka 1.35.

Morske zone sporta i rekreacije namijenjene su uređenju plaža, prema važećim propisima o vrstama morskih plaža i uvjetima koje moraju zadovoljavati. U morskim zonama sporta i rekreacije uz građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene, zavisno o tome da li je plaža uređena ili prirodna, mogu se graditi potporni zidovi, obale, obalni zidovi i sunališta, postavljati naprave za rekreaciju, zabavu i privez rekreacijskih plovila te obavljati i drugi slični radovi, ukoliko se to omogućuje prostornim planovima užih područja.

UZGAJALIŠTE (AKVAKULTURA)

lanak 46.

To ka 1.36.

Morske zone uzgajališta namijenjene su uređenju akvatorija za potrebe uzgoja ribe, školjaka i drugih morskih organizama za prehranu (osim plave ribe). U ovim morskim zonama mogu se postavljati naprave i uređaji neophodni za obavljanje osnovne djelatnosti. Ove morske zone namijenjene su i prometu plovila, prema posebnim važećim propisima koji reguliraju problematiku pomorskog prometa.

Kopneni dio uzgajališta određuje se u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja, u okviru građevinskog područja gospodarske – ugostiteljsko-turističke namjene Kanegra, u prostoru luke Kanegra. Pri tome se u kopnenom dijelu uzgajališta ne mogu graditi nikakve građevine druge namjene osim za potrebe prihvatne stanice uzgajališta (za marikulturu).

VODNE POVRŠINE

lanak 47.

To ka 1.37.

Područja koja su u grafikom dijelu Plana označena kao vodne površine, ali i drugi potoci, bujice, kanali i ostale stvarne vodne površine kojima u grafikom dijelu Plana nije posebno određena namjena, prvenstveno su namijenjene odvodnji oborinskih voda s područja Grada Buja, kao dio sustava odvodnje šireg područja.

Vodne površine planiranih akumulacijskih jezera i retencija, zajedno sa svim potrebnim građevinama i uređajima na njima, namijenjene su reguliranju količina oborinskih voda koje se sakupljaju na širem području Grada Buja. Ove vodne površine namijenjene su i navodnjavanju okolnih poljoprivrednih površina.

Ilanak 48.

To ka 1.38.

Podru ja koja su u grafi kom dijelu Plana ozna ena kao vodne površine, ali i ostale stvarne vodne površine i bujice koje u grafi kom dijelu Plana nisu ozna ene, mogu se ure ivati izgradnjom obalnog zida ili nasipa, te postavljanjem ure aja i naprava za regulaciju protoka, uz uvažavanje zaštitnog pojasa širine najmanje 5m od vrha obalnog nasipa ili zida, koji e služiti za nesmetan prolaz, održavanje i intervencije u vodnoj površini, u kojemu se ne smiju osnivati gra evne estice.

Ilanak 49.

To ka 1.39.

Svi vodotoci se mogu premoš ivati prometnicama i infrastrukturom. Svi zahvati u vodnim površinama moraju se obavljati na na in da se ne smanjuje proto nost vodotoka. Sve takve aktivnosti obavljati uz suradnju s Hrvatskim vodama.

EKSPLOATACIJSKA POLJA KAMENOLOMA

Ilanak 50.

To ka 1.40.

Planom se ne omogu ava otvaranje novih kamenoloma na podru ju Grada Buja, a nakon 2010. godine niti nastavak eksploatacije mineralne sirovine u kamenolomu Plovanija.

Ilanak 51.

To ka 1.41.

U postoje em kamenolomu Plovanija omogu ava se eksploatacija tehni kog kamena do 2010 godine, ali samo na dijelu na kojemu nije okon ana eksploatacija i uz uvjet da se odmah pristupi sanaciji podru ja na kojemu je eksploatacija okon ana te da se taj dio podru ja sanira do 2007. godine. Eksploatacija se mora dovršiti do 2010. godine, a devastirano podru je u cijelosti sanirati do 2015. godine, u skladu s važe im propisima iz oblasti rudarstva i zaštite okoliša, te u skladu s odgovaraju im rješenjem o mjerama zaštite okoliša. Uz samo va enje kamena na istoj lokaciji nije mogu e razvijati nikakve prate e djelatnosti, pa niti sortiranja i obrade (proizvodnja osnovne sirovine - šljunka i pijeska).

U podru ju iz stavka 1. ove to ke mogu e je postavljanje privremenih prenosivih gra evina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priklju ene na potrebnu infrastrukturu, ali ne i gradnja trajnih gra evina visokogradnje.

OSTALO

Ilanak 52.

To ka 1.42.

Dijelovi luka koji se, prema ovim odredbama, smatraju gra evinama infrastrukture (lukobrani, molovi, pristaništa i sli no), a koji se grade unutar pomorskog dobra, mogu se graditi i u prostoru postoje eg akvatorija. Gore navedeno može se izvoditi nasipavanjem ili optimalnom kombinacijom nasipavanja i dubljenja dna.

Lokacijska dozvola za zahvate u prostoru kojima se mijenja obalna crta može se izdati tek po izra enom elaboratu kojim e se, primjenom geoloških, maritimnih i drugih potrebnih ispitivanja, potvrditi racionalnost izgradnje, ukoliko važe im propisima nije druga ije odre eno.

lanak 53.

To ka 1.43.

Na podru ju Grada Buja mogu se postavljati kiosci i druge gra evine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, prema odredbama ovog Plana, na lokacijama odre enim posebnim propisom Grada Buja.

Kiosk i gra evinom gotove konstrukcije, prema ovim odredbama, smatra se prenosivi, atestirani, tipski proizvod, pogodan za obavljanje trgova ke, zanatske, uslužne, izložbene, zabavne, ugostiteljske i sli ne djelatnosti, koji mora udovoljavati zahtjevima važe eg Zakona o gradnji i drugih odgovaraju ih propisa. Proizvod mora biti suvremeno oblikovan, uz upotrebu kvalitetnih, trajnih materijala, boja i detalja.

Napravom privremenog karaktera, prema ovim odredbama, smatra se odgovaraju i prenosivi priru no izra eni ili tipski proizvod (štanđ, tezgā, vitrina i automat, suncobran, štafelaj, stol i/ili stolica, pano i sli no) koji se koristi za sezonsku ili prigodnu prodaju robe ili pružanje usluga.

lanak 54.

To ka 1.44.

Na podru ju Grada Buja postoje uvjeti za formiranje lovišta. Oblik i veli ina lovišta, njegov položaj u prostoru i odnos prema podru jima drugih planiranih namjena, kao i vrsta i na in izvo enja zahvata u prostoru potrebnih radi njegovog funkcioniranja odre ivat e se temeljem važe eg zakona o lovu, drugih odgovaraju ih propisa i ukupnih odredbi ovog Plana.

U lovištu se ne mogu graditi gra evine stambene namjene, niti gospodarske-ugostiteljsko turisti ke namjene u kojima bi se pružala usluga smještaja gostiju, niti se te namjene mogu dozvoliti u dijelu gra evine.

2. UVJETI ZA URE ENJE PROSTORA

lanak 55.

To ka 2.0.1.

Ure ivanje prostora, bilo izgradnjom gra evina ili ure enjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati u skladu s postavkama koje proizlaze iz ovog Plana.

Korištenje zemljišta, gra evina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s namjenom i ostalim elementima ure ivanja prostora, utvr enim ovim Planom. Korištenje zemljišta, gra evina i ostalih zahvata u prostoru mora se provoditi u skladu s lokacijskom (gra evnom, uporabnom) dozvolom izdatom temeljem ovog Plana odnosno prostornog plana užeg podru ja.

lanak 56.

To ka 2.0.2.

Ukoliko drugim propisima nije propisano druga lije osnovni elementi uvjeta gradnje su:

- oblik i veli ina gra evne estice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- namjena gra evine,
- veli ina i površina gra evine (gradivi dio gra evne estice),
- oblikovanje gra evine,
- ure enje gra evne estice,
- na in i uvjeti priklju enja gra evne estice, odnosno gra evine na javnu prometnu površinu i infrastrukturu,
- na in sprje avanja nepovoljnog utjecaja na okoliš,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

2.1. GRA EVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ISTARSKU ŽUPANIJU

lanak 57.

To ka 2.1.1.

Temeljem važe e Uredbe o odre ivanju gra evina od važnosti za Republiku Hrvatsku (NN 6/00) na podru ju Grada Buja mogu se identificirati postoje i i budu i zahvati u prostoru od važnosti za Državu, za koje lokacijsku dozvolu izdaje Ministarstvo prostornog ure enja, graditeljstva i stanovanja, odnosno zahvati u prostoru za koje je u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno pribaviti suglasnost istog ministarstva.

Ovim Planom daju se kriteriji za zahvate od važnosti za Državu, te navode omogu eni zahvati:

PROMETNE GRA EVINE

- a) Cestovne gra evine s pripadaju im objektima i ure ajima prometnih gra evina
 - državne ceste (Buje – Plovanija, Buje – Kaštel, Umag – Buje)
 - autocesta Zra na luka Pula – Pula – Kanfanar – Plovanija/Kaštel (Istarski “Y”)
 - me unarodni i me udržavni cestovni grani ni prijelaz
 - me unarodni cestovni grani ni prijelaz I. kategorije Plovanija
 - me unarodni cestovni grani ni prijelaz I. kategorije Kaštel
- b) Željezni ke gra evine
 - pruge: Pore – Motovun – Buje – Republika Slovenija (“Parenzana”) – uskotra na turisti ka pruga
 - željezni ki grani ni prijelaz za pograni ni promet (Mlini)
- c) Pomorske gra evine
 - luka nauti kog turizma – marina Kanegra
 - sezonski grani ni pomorski prijelaz II. kategorije – Kanegra
- d) Telekomunikacijske gra evine
 - TK kabel Rijeka – Pazin – Umag – Italija

ENERGETSKE GRA EVINE

- e) Elektroenergetske gra evine
 - prijenosni dalekovod Pazin – Savudrija napona 400kV (potencijalni)
 - dalekovodi, transformatorska i rasklopna postrojenja napona 110kV

- f) Gra evine za transport plina s pripadaju im objektima, odnosno ure ajima i postrojenjima
- potencijalna trasa me unarodnog plinovoda na dionici Buje – Kaštel/Plovanija (u istraživanju)

VODNE GRA EVINE

- g) Regulacijske i zaštitne gra evine
- retencija i akumulacija za obranu od poplava i višenamjenska akumulacija s prostorom za prihva nje poplavnog vala zapremine $1 \times 10^6 \text{m}^3$ i više (akumulacije Stancija i Momjan s pripadaju im retencijskim površinama)

- h) Gra evine za korištenje voda – vodozahvati ve i od 100l/s
- vodozahvat Bužini – Gabrijeli

i) SPORTSKE GRA EVINE

- igrališta za golf s prate im sadržajima (Markocija, Mateli i)
- sportski i rekreacijski centar površine 5ha i više

j) UGOSTITELJSKE I TURISTI KE GRA EVINE

- ugostiteljsko-turisti ke cjeline površine 5ha i više odnosno za 1000 gostiju i više (Kanegra i Porta Madona)

Republika Hrvatska može posebnim propisom odrediti i druge za nju važne gra evine.

lanak 58.

To ka 2.1.2.

Temeljem Prostornog plana Istarske županije na podru ju Grada Buja mogu se identificirati postoje i i budu i zahvati u prostoru od važnosti za Istarsku županiju.

Ovim Planom daju se kriteriji za zahvate od važnosti za Istarsku županiju, te navode omogu eni zahvati:

GRA EVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

- a) Srednje škole
- gimnazija u Bujama
 - ekonomska u Bujama
 - industrijsko-obrtni ka u Bujama
 - talijanska srednja u Bujama

PROMETNE GRA EVINE

- b) Cestovne gra evine s pripadaju im objektima i ure ajima
- ostale državne ceste: Buje – Ponte Porton – Vižinada – Baderna – Sv. Lovre – Bale – Vodnjan
 - grani ni cestovni prijelaz za pograni ni promet Ku ibreg - Hrvoji
 - županijske ceste
- c) Pomorske gra evine s pripadaju im objektima, ure ajima i instalacijama
- luka nauti kog turizma - marina Kanegra

ENERGETSKE GRA EVINE

- d) Elektroenergetske gra evine
- transformacijske stanice napona 110/20kV (Buje)
 - distribucijski dalekovod 110kV (Rovinj – Poreč - Buje)
 - distribucijski dalekovod 110kV (Buje – Republika Slovenija)
 - distribucijski dalekovod 110kV (Buzet - Katoro)
- e) Gra evine plinoopskrbe s pripadajućim objektima, uređajima i instalacijama
- plinovod radnog tlaka 24 – 50 bara (Umag – Kršan)
 - MRS Buje

GRA EVINE SUSTAVA ODVODNJE

f) Svi sustavi odvodnje s pripadajućim mrežama, objektima, uređajima i instalacijama koji osiguravaju odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda za više od 2.000ES

g) GRA EVINE ZA VODOOPSKRBU

- podsustav Istarskog vodovoda Buzet

h) GRA EVINE SPORTA I REKREACIJE

- svi polivalentni sportsko rekreacijski kompleksi površine veće od 2ha

i) GRA EVINE U ZAŠTI ENOM PODRUČJU

- gra evine i zahvati izvan gra evinskog područja smještene dijelom ili cjelovito u II. vodozaštitnoj zoni
- objekti u III. zoni vodozaštite i to sljedeći: nove županijske prometnice

Istarska županija može Prostornim planom Istarske županije ili posebnim propisom ili odlukom odrediti i druge za nju važne gra evine.

Članak 59.

Točka 2.1.3.

Uvjeti gradnje za gra evine iz točaka 2.1.1. i 2.1.2. ovih odredbi određuju se lokacijskom (gra evnom) dozvolom na temelju odredbi ovog Plana odnosno prostornog plana užeg područja, uvažavajući i tehničko-tehnološke zahtjeve te posebne standarde i propise odgovarajuće za pojedini zahvat u prostoru.

2.2. GRA EVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Članak 60.

Točka 2.2.1.

Naselja se na području Grada Buja, u skladu s postavkama ovog Plana i potrebama njihovog razvoja, mogu izgrađivati samo u gra evinskom području naselja koje je ovim Planom prikazano dvojako - kao neizgrađeni i izgrađeni dio. Istovjetni način uređivanja prostora primjenjivati će se kako za neizgrađeni dio gra evinskog područja, tako i za izgrađeni dio.

Veličina gra evinskog područja za naselje ili dijelove naselja određuje se ovisno o planiranom broju stanovnika, planiranim centralnim funkcijama u naselju i drugim namjenama prostora.

Ovim Planom određena su građevinska područja naselja i dijelova naselja, lije su detaljne granice utvrđene na presliku katastarskog plana. Iznimno, građevinskim područjima smatraju se i sve pojedinačne postojeće građevine koje nisu obuhvaćene granicama građevinskih područja, pri čemu se pojam postojeće građevine tumači i prema točki 2.2.5. ovih odredbi.

Članak 61.

Točka 2.2.2.

Gradivim dijelom građevne estice, prema ovim odredbama, smatra se dio građevne estice u kojega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih izgradnji na građevnoj estici kroz sve nadzemne i podzemne etaže, i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U gradivi dio građevne estice ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje okoliša (građevne estice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni, cisterne i septičke jame, svi niži od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erte i slični elementi, uređene prometne površine na građevnoj estici, te i drugi zahvati omogućeni ovim odredbama.

Članak 62.

Točka 2.2.3.

Izgrađenošću u građevne estice, prema ovim odredbama, smatra se odnos površine izgrađenog dijela građevne estice i sveukupne površine građevne estice. U izgrađenost građevne estice ubraja se ortogonalna projekcija svih izgradnji vidljivih na građevnoj estici i to osnovne građevine i pomoćnih građevina. U izgrađenost građevne estice ne ubraja se izgradnja koja predstavlja uređenje okoliša (građevne estice), kao što su nenatkrivene terase, igrališta, bazeni, cisterne i septičke jame, a svi manje od 1m iznad konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu, te uređene prometne površine na građevnoj estici.

Članak 63.

Točka 2.2.4.

Građevinom se, prema ovim odredbama, smatra i više građevina na istoj građevnoj estici, ukoliko važe istim propisima nije drugačije određeno.

Stambenom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena stanovanju.

Građevinom gospodarske namjene, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene.

Pomoćnom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za smještaj vozila - garaža, spremište, drvarnica i slična građevina koja ne predstavlja uređenje okoliša, a koja se, kao samostalna, gradi na građevnoj estici namijenjenoj gradnji osnovne građevine neke druge namjene. Pomoćnom građevinom smatra se i cisterna, spremnik, septička jama i slična građevina, ukoliko je njena visina na najnižoj točki konačno zaravnatog terena uz građevinu viša od 1m. Pomoćnom građevinom smatra se i poljoprivredna građevina iz stavka 5. ove točke kada se gradi na građevnoj estici namijenjenoj gradnji stambene osnovne građevine.

Poljoprivrednom građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina za stoarsku, peradarsku i sličnu proizvodnju, skladište repromaterijala i proizvoda, spremište za poljoprivredne strojeve i alat, staklenici, plastenici i slično, kada se gradi na vlastitoj građevnoj estici.

Regulacijskim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra granica građevne estice prema dodirnoj prometnoj površini. Građevna estica može imati 1 ili više regulacijskih pravaca.

Građevnim pravcem se, prema ovim odredbama, smatra zamišljeni pravac kojim se određuje položaj građevine na građevnoj estici na način da se na njega naslanjaju najmanje 2 najistaknutije točke pročelja.

Članak 64.

Čl. 2.2.5.

Postojeći objekti građevinom, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja postoji u prostoru u cjelini ili djelomično, izgrađena na temelju i u skladu s građevnom dozvolom, ili je legalizirana po osnovi drugih zakonskih propisa. Postojeći objekti građevinom smatra se i druga građevina izgrađena do 15.02.1968. godine.

Članak 65.

Čl. 2.2.6.

Gradnjom se, prema ovim odredbama, a isključivo u smislu omogućavanja zahvata, smatra održavanje, adaptacija, rekonstrukcija, gradnja i uklanjanje građevine.

Članak 66.

Čl. 2.2.7.

Interpolacijom se, prema ovim odredbama, smatra gradnja:

- a) građevine visokogradnje koja je dvjema ili tri stranama vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - ugrađena građevina,
- b) građevine visokogradnje koja je samo jednom stranom vezana uz susjedne postojeće i planirane građevine visokogradnje - poluugađena građevina.

Članak 67.

Čl. 2.2.8.

Rekonstrukcijom postojeće građevine, prema ovim odredbama, smatra se izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.).

Članak 68.

Čl. 2.2.9.

Građevine koje se grade kao dvojne ili u nizu moraju uz susjedni zid imati izveden protupožarni zid minimalne otpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi krovna konstrukcija, protupožarni zid mora presijecati itavo krovnište.

lanak 69.

To ka 2.2.10.

Odredbe to aka 2.2.2., 2.2.3., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7, 2.2.8. i 2.2.9. primjenjuju se i kod izrade odnosno provo enja drugih prostornih planova i odluka, ukoliko je u istima odre ena druga ija primjena, a ukoliko zakonom ili drugim propisima nije odre eno druga ije.

OBLIK I VELI INA GRA EVNE ESTICE

lanak 70.

To ka 2.2.11.

Oblik i veli ina gra evne estice odre uju se imaju i u vidu namjenu i vrstu gra evina ija se gradnja na toj estici planira, javnu prometnu površinu s koje se osigurava pristup na gra evnu esticu, susjedne gra evne estice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete gra enja i druge elemente od zna aja za odre ivanje oblika gra evne estice.

NAMJENA GRA EVINE

lanak 71.

To ka 2.2.12.

U gra evinskim podru jima naselja mogu se graditi gra evine stambene namjene, te graditi i gra evine javne i društvene, odnosno gospodarske namjene na vlastitoj gra evnoj estici.

U gra evinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine gra evine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Ove prostorije ne mogu se graditi u jednoobiteljskim gra evinama i obiteljskim ku ama.

U gra evinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i sli ne gra evine), pod uvjetima iz to ke 2.2.13. ovih odredbi.

U gra evinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine gra evine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

lanak 72.

To ka 2.2.13.

U gra evinskom podru ju naselja, u okviru gospodarske namjene obavljat e se uslužne, trgova ke, ugostiteljsko turisti ke i sli ne djelatnosti koje svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važe im propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj gra evnoj estici ostvaruju mogu nost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata.

U naseljima za koja nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, ne smiju se izdavati lokacijske (građevne) dozvole za gradnju novih niti rekonstrukciju postojećih građevina za sljedeće gospodarske djelatnosti:

- industrijske i obrtnike - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala, te prikupljanje građevnog, komunalnog, metalnog, toksičnog i bilo kakvog drugog otpada,
- ugostiteljske i turističke - turistička naselja, kampovi, diskoteke i zabavni parkovi,

Uvjetno, temeljem elaborata zaštite okoliša, u izdvojenim ili rubnim dijelovima naselja mogu se obavljati sljedeće obrtnike i uslužne djelatnosti: autolimarske i autolakirerske, stolarske i bravarske, vinarsko-podrumarske, proizvodnje ulja, proizvodnje mlijeka i mliječnih proizvoda te obrade i konfekcioniranja poljoprivrednih proizvoda, trgovina građevinskim materijalom i ugradbenim građevinskim elementima, kao i sljedeći zahvata.

Sadržaj elaborata zaštite okoliša iz stavka 2. ove točke definirat će se posebnim propisom Grada Buja. Ukoliko se lokacijska (građevna) dozvola izdaje prije donošenja posebnog propisa Grada Buja obavezni sadržaj elaborata zaštite okoliša iz stavka 2. ove točke je:

- A. Opis zahvata i lokacije
 1. Opis lokacije planiranog zahvata
 2. Podaci iz dokumentacije prostornog uređenja
 3. Opis okoliša lokacije i područje utjecaja zahvata
 4. Opis planiranog zahvata i infrastrukture
- B. Ocjena prihvatljivosti zahvata
 1. Pregled mogućih utjecaja zahvata
 - priprema i građenje
 - korištenje
 - ekološka nesreća
- C. Prijedlog mjera zaštite okoliša i plan provedbenih mjera
 1. Mjere koje proizlaze iz provedbe zakonskih propisa
 2. Ostale mjere zaštite
 - priprema i građenje
 - korištenje
 - ekološka nesreća
 3. Prijedlog praćenja stanja okoliša
- D. Zaključak

Elaborat zaštite okoliša iz stavka 2. ove točke izrađuje pravna osoba registrirana za obavljanje stručnih poslova zaštite okoliša, odnosno izradu studije o utjecaju na okoliš i sastavni je dio dokumentacije za izdavanje građevne dozvole.

lanak 73.

Točka 2.2.14.

Pod građevinama i prostorijama stambene namjene, prema ovim odredbama, smatraju se stambene građevine i prostorije koje su namjenjene stalnom ili povremenom stanovanju, te sadrže prostorne elemente stana ili apartmana, definirane posebnim propisima, a koja se namjena ovim Planom u potpunosti izjednačava u smislu stanovanja.

Gra evine stambene namjene ve im su dijelom svoje površine i ve im dijelom funkcionalnih (stambenih ili poslovnih) jedinica namjenjene stanovanju.

lanak 74.

To ka 2.2.15.

Prema na inu gradnje gra evine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske, obiteljske ku e, višeobiteljske, te višestambene.

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRA EVINOM, prema ovim odredbama, smatra se gra evina s 1 stambenom jedinicom.

Pod OBITELJSKOM KU OM, prema ovim odredbama, smatra se gra evina s 2 stambene jedinice.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRA EVINOM, prema ovim odredbama, smatra se gra evina s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice.

Pod VIŠESTAMBENOM GRA EVINOM, prema ovim odredbama, smatra se gra evina s najmanje 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, dok se kao najve i broj funkcionalnih jedinica odre uje 10 ukoliko se lokacijska dozvola izdaje temeljem ovog Plana, odnosno više od 10 ukoliko se lokacijska (gra evna) dozvola izdaje temeljem detaljnog plana ure enja ili urbanisti kog plana ure enja. Višestambenom gra evinom smatra se gra evina koja ima zajedni ko stepenište za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

VELI INA I POVRŠINA GRA EVINE

lanak 75.

To ka 2.2.16.

Veli ina i površina gra evine odre uje se sljede im elementima:

- gradivi dio gra evne estice
- gra evni pravac
- izgra enost gra evne estice

Gradivi dio gra evne estice

lanak 76.

To ka 2.2.17.

Gradivi dio gra evne estice odre uje se ovisno o obliku i veli ini gra evne estice, namjeni gra evine, visini i tipu izgradnje, izgra enosti susjednih estica, te gra evnom pravcu i prirodnim uvjetima, pri emu se naro ito ne smiju oslabiti uvjeti boravka na susjednim gra evnim esticama (privatnost, buka, osun anost i sl.).

Gradivi dio gra evne estice za gradnju slobodnostoje e gra evine visokogradnje odre uje se tako da je gra evina visokogradnje od granice susjedne gra evne estice udaljena najmanje za polovicu svoje visine, ali ne manje od 4m.

Ukoliko je građevina visokogradnje prema susjednoj građevnoj estici okrenuta zabatom tada udaljenost mora biti najmanje polovica visine mjereno do najvišeg zabata, ali ne manje od 4m.

Gradivi dio građevne estice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne estice, pa i na samoj granici, ukoliko je susjedna estica javna, parkovna (zazelenjena), odnosno prometna površina, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost tijela državne uprave nadležnog za problematiku prometnih površina.

Gradivi dio građevne estice za gradnju građevine visokogradnje može se odrediti i na manjoj udaljenosti od granice susjedne estice tako čer namjenjene gradnji građevine visokogradnje, pa i na samoj granici, ukoliko se prema toj estici ne izvode otvori, pri čemu je potrebno ishoditi suglasnost vlasnika susjedne građevne estice (interpolacija).

članak 77.

To ka 2.2.18.

Izvan gradivog dijela građevne estice mogu se izvoditi građevni elementi na višim etažama kao što su vijenci, oluci, strehe krovova i sl., sve u okviru građevne estice. Iznimno, kod gradnje na regulacijskom pravcu prema javnoj prometnoj površini, izvan gradivog dijela građevne estice mogu se, pored prethodnog, izvoditi i balkoni, loggie i sl. elementi, ali na visini ve ojoj od 4,5m od najviše nivelete dijela prometnice uz građevnu esticu. Pored navedenog, izvan regulacijskog pravca mogu se postavljati naprave za isticanje reklama, tvrtki, elementi zaštite od sunca, vitrine, rasvjetna tijela i slični elementi urbane opreme. Ovi elementi urbane opreme svojim postavljanjem ne smiju ugrožavati sigurnost svih vidova prometa niti ometati prolaz pješaka. Uz pješake prometnice isti elementi mogu biti istaknuti s obje strane prometnice do granice kojom se osigurava nesmetan prolaz interventnih i dostavnih vozila, odnosno ne ugrožava sigurnost prometa.

Građevni pravac

članak 78.

To ka 2.2.19.

Građevni pravac može se odrediti imaju i u vidu namjenu i vrstu građevina, potrebu racionalnog korištenja zemljišta, pristup s javne prometne površine, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, te naro čito građevne pravce susjednih postojećih ili planiranih građevina visokogradnje, nastoje i pri tome pratiti slijed okolne izgradnje.

Uvjetima gradnje može se odrediti jedan ili više građevnih pravaca. Više građevnih pravaca mogu e se odrediti za jednu građevinu naro čito:

- ukoliko to zahtjeva poseban položaj građevine u odnosu na okolni prostor poput kutne dispozicije građevine u uličnom redu, blokovske izgradnje, interpolacije i slično,
- za pojedine dijelove građevine s različitim visinama izgradnje,
- u slučaju kada je građevina sastavljena od više dijelova i sl.

Kod građevina niskogradnje građevni se pravac ne treba odrediti.

Izgra enost gra evne estice

lanak 79.

To ka 2.2.20.

Najmanja dozvoljena izgra enost ovim se odredbama ne propisuje.

lanak 80.

To ka 2.2.21.

Najve a dozvoljena izgra enost gra evne estice kod svih se vrsta gra evina utvr uje kako slijedi:

A) SLOBODNOSTOJE E GRA EVINE

- za gra evne estice površine do 300m ²	- 50% površine gra evne estice
- za gra evne estice površine od 300-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine gra evne estice iznad 300m ²
- za gra evne estice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine gra evne estice iznad 800m ²
- za gra evne estice površine iznad 1200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine gra evne estice iznad 1200m ²

B) POLUUGRA ENE GRA EVINE

- za gra evne estice površine do 240m ²	- 60% površine gra evne estice
- za gra evne estice površine od 240-400m ²	- zbir 144m ² i 55% površine gra evne estice iznad 240m ²
- za gra evne estice površine iznad 400m ²	- zbir 232m ² i 45% površine gra evne estice iznad 400m ²

C) UGRA ENE GRA EVINE

- za gra evne estice površine do 200m ²	- 70% površine gra evne estice
- za gra evne estice površine od 200-350m ²	- zbir 140m ² i 65% površine gra evne estice iznad 200m ²
- za gra evne estice površine iznad 350m ²	- zbir 237m ² i 45% površine gra evne estice iznad 350m ²

Iznimno stavku 1. ove to ke, kod gradnje gra evina u gra evinskim podru jima gospodarske – ugostiteljsko turisti ke namjene Kanegra i Porta Madona prostornim planom užeg podru ja može se odrediti najve a dozvoljena izgra enost gra evne estice do 30%, uz koeficijent iskoristivosti do 0,8, bez obzira na veli inu gra evne estice.

Iznimno stavku 1. ove to ke, kod gradnje gra evina u gra evinskim podru jima gospodarske – poslovne namjene prostornim planom užeg podru ja može se odrediti najve a dozvoljena izgra enost gra evne estice do 70%, bez obzira na veli inu gra evne estice.

Iznimno stavku 1. ove to ke, kod interpolacija gra evina na gra evnim esticama površine do 200m² najve a dozvoljena izgra enost može biti i 100% površine gra evne estice, ukoliko takva izgra enost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim gra evinama.

Iznimno stavku 1. ove to ke, izgra enost gra evne estice kod slobodnostoje ih gra evina može biti i ve a ukoliko se to odredi prostornim planom užeg podru ja, ali ne ve a od 50%.

Iznimno stavku 1. ove to ke, kod postoje ih gra evina može se zadržati postoje a izgra enost gra evne estice ukoliko je i ve a od najve e dozvoljene.

Iznimno stavku 1. ove to ke, kod gradnje pomo nih gra evina – garaža i drugih pomo nih gra evina koje se grade na zasebnim (vlastitim) gra evnim esticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, najve a dozvoljena izgra enost može biti i 100% površine gra evne estice.

lanak 81.

To ka 2.2.22.

Utvr ena najve a dozvoljena izgra enost gra evne estice ne može biti ve a od utvr enog gradivog dijela gra evne estice. Ukoliko je utvr ena najve a dozvoljena izgra enost gra evne estice ve a od utvr enog gradivog dijela gra evne estice, tada je mjerodavan utvr eni gradivi dio gra evne estice.

OBLIKOVANJE GRA EVINE

lanak 82.

To ka 2.2.23.

Oblikovanje gra evine odre uje se sljede im elementima:

- uvjeti za arhitektonsko oblikovanje.
- visina i broj etaža,
- vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

Uvjeti za arhitektonsko oblikovanje

lanak 83.

To ka 2.2.24.

Svaka intervencija u prostoru mora biti izvedena uz uvjet poštivanja postoje e strukture u arhitektonskom i urbanisti kom smislu, odnosno mora biti uskla ena s tom strukturom.

lanak 84.

To ka 2.2.25.

Kod oblikovanja gra evina moraju se uvažavati karakteristike tradicijske gradnje, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristi ni za klimu i tradiciju lokalnih naselja. Fasadni otvori u pravilu su zašti eni od sunca škurama ili griljama. Gabariti novih gra evina moraju se oblikovati u odnosu prema pripadaju oj gra evnoj estici, te prema susjednim postoje im gra evinama i prevladavaju om kvalitetnom organizacijom vanjskih površina, pri emu se preporu uje primjena suvremenih na ela u oblikovanju arhitektonskih elemenata i odabiru gra evnih materijala. Gra evine koje predstavljaju ili su u kontaktu s kulturnim dobrima oblikovati prema uvjetima iz poglavlja 6. "Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" ovih odredbi.

Kod izgradnje i rekonstrukcije izvan jezgara naselja moraju se uvažavati sljede i oblikovni elementi, karakteristi ni za lokalno podru je:

- karakteristi an izgled naselja u širem prostoru, karakteristi ni vanjski gabariti naselja i strukturiranje njegovog ruba, te panoramski izgled naselja koji je plod povijesnog razvitka i mora se uvažavati kako po obliku tako i po boji i teksturi.

Intervencije u urbanisti ku strukturu moraju se prilago avati i op em izgledu krovova, ne smiju se mijenjati prevladavaju i smjerovi sljemena karakteristi ni za pojedine ulice ili dijelove naselja. Potrebno je uvažavati karakteristi nu komunikacijsku strukturu i uli nu razgranatost naselja,

- podru ja karakteristi nih veduta na naselje, odnosno pojedine lokacije, ne smiju se izgraditi. Izgradnjom i rekonstrukcijom gra evina ne smije se istupati iz karakteristi ne silhuete naselja. Izgradnjom i rekonstrukcijom gra evina ne smije se smanjiti vedutna ispostavljenost sakralnih i ostalih zna ajnih gra evina,
- mora se uvažavati raš lanjenost naselja na karakteristi ne morfološke cjeline ili morfološki homogena podru ja s uspostavljenim morfološkim identitetom i karakteristi nom urbanisti kom strukturom.

U homogenim morfološkim cjelinama potrebno je uvažavati:

- karakteristike parcelacije gra evinskog zemljišta,
- tip i položaj gra evina na pojedinoj gra evnoj estici,
- raspored gra evina i njihovi me usobni odnosi,
- orijentaciju gra evina, udaljenost od susjednih gra evina, gra evne pravce,
- arhitektonske elemente i kompozicijske principe oblikovanja pro elja i raspored vrata i prozora,
- gra evne materijale i boje arhitektonskih elemenata,
- ure enje okoliša gra evina i javnih površina,
- lokalne klimatske uvjete, a posebno smjer i ja inu dominantnih vjetrova.

Novе intervencije u jezgrama naselja moraju biti uskla ene s urbanisti kim, povjesnim i oblikovnim karakteristikama naselja. Potrebno je sa uvati karakteristike parcelacije jezgre naselja koja uvjetuje morfološku strukturu pojedinih homogenih podru ja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje gra evina, uli nih pro elja, ogra ivanje vrtnih estica i oblikovanje vanjskog ruba podru ja.

- uvažavati karakteristi nu tipologiju, orijentaciju i položaj gra evina na gra evinskim esticama, te na taj na in sa uvati karakteristi an uli ni izgled, kao i rub naselja, odnosno rub pojedine morfološke cjeline,
- izgradnju novih gra evina logi no uklju ivati u postoje e cjeline. Sa uvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raš lanjivanje estica,
- postoje e pomo ne gra evine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanisti kog standarda naselja,
- oblik, boju i veli nu krovova, kao i orijentaciju sljemena, prilagoditi op em izgledu naselja ili njegovog pojedinog dijela. Krovovi koji oblikuju karakteristi an rub naselja ne smiju se mijenjati u oblikovnom smislu. U naselju se moraju sa uvati prvobitne širine ulica, a obrada prometnica mora biti prilago ena mogu nostima lokalnih gra evnih materijala. Lokalni gra evni materijali i tradicionalne tehnologije uvjetuju izbor oblikovanja ograda, potpornih i ogradnih zidova, te otvorenih površina,
- oblik, detalji i boje pro elja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa gra evina u pojedinoj morfološkoj cjelini,
- dozvoljene su dogradnje i nadogradnje, kao i izgradnja novih gra evina, ukoliko se time ne e narušiti postoje i karakter i kvaliteta naselja, odnosno ukoliko e se time poboljšati ili sanirati neodgovaraju e oblikovanje dijela naselja,
- vanjska stepeništa, strehe i vjetrobrani smiju se graditi samo izuzetno, uz upotrebu prirodnih materijala, te uz primjenu kompozicijskih i oblikovnih principa koji su zastupljeni u pojedinoj morfološkoj cjelini, odnosno kod pojedinog tipa gra evine.

U podru jima nehomogene izgradnje gradi se pod sljede im uvjetima:

- izgradnjom i rekonstrukcijom gra evina težiti ve oj homogenosti podru ja, zbog ega se novi zahvati moraju prilago avati okolnom kvalitetnom ure enju i gra evinama, odnosno povezivati s ve izgra enim skupinama gra evina u morfološki prepoznatljive zaokružene cjeline,

- kada je postojeća izgradnja nekvalitetna tada novi zahvati moraju težiti uspostavi novog prostornog reda s većom iskorištenošću zemljišta, boljom prometnom povezanošću, kvalitetnijom urbanističkom koncepcijom i oblikovanjem građevina, tako da se oblikuje nova prepoznatljiva morfološka cjelina s prepoznatljivim identitetom.

Eventualne zračne instalacije (elektroenergetske, telekomunikacijske, grijanje – ventilacija npr.), koje nužno moraju biti postavljene na građevinu, treba izvesti na stražnjem, dvorišnom (manje izloženom) pročelju ili krovu, a nikako na uličnom pročelju.

Visina i broj etaža

Članak 85.

Članak 2.2.26.

Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka na susjednim građevinskim parcelama (privatnost, osunčanost i sl.). Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj nadzemnih etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju.

Najviša dozvoljena visina građevine, prema ovim odredbama, mjeri se od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do kote najvišeg poda potkrovlja, odnosno vijenca.

Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarne dizale, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

Članak 86.

Članak 2.2.27.

Podzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar.

Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumjeva se nagib terena građevne parcele za 20 i više posto (11°).

Nadzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar, a na kosom terenu etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra.

Potkrovnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više prostorija, pri čemu svjetla visina najnižeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu ne može biti niža od 1,5m.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarne dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te sli ne građevne elemente i instalacije.

Članak 87.

Točka 2.2.28.

Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

Članak 88.

Točka 2.2.29.

Najviša dozvoljena visina te najveći i broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- | | | |
|--------------------------------|-------|-----------------------------|
| - za jednoobiteljsku građevinu | 7,5m, | uz najviše 2 nadzemne etaže |
| - za obiteljsku kuću | 7,5m, | uz najviše 2 nadzemne etaže |
| - za višeobiteljsku građevinu | 9m, | uz najviše 3 nadzemne etaže |

Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Članak 89.

Točka 2.2.30.

Kod višestambenih i ostalih građevina najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći i dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5 odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti gradnje definirani ovim Planom.

Iznimno stavku 1. ove točke, kod građevina ugostiteljsko-turističke namjene – hotela prostornim planom užeg područja može se dozvoliti i viša visina odnosno veći i broj nadzemnih etaža, ali do najviše 20m visine građevine odnosno 6 nadzemnih i 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Članak 90.

Točka 2.2.31.

Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj estici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim esticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu veću od 2,5m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu.

Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše to ke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od kona no zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

lanak 91.

To ka 2.2.32.

Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u povijesnim jezgrama ili uz pojedina ne gra evine), visina i broj etaža gra evine odre uju se prostornim planom užeg podru ja, odnosno temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole, te mogu biti i druga iji od onih odre enih ovim odredbama, a u skladu s uvjetima iz to ke 2.2.30. ovih odredbi.

Vrsta krova, nagib i vrsta pokrova,

lanak 92.

To ka 2.2.33.

Kod jednoobiteljskih i višeobiteljskih stambenih gra evina i obiteljskih ku a krovovi mogu biti kosi, odnosno mogu biti ravni ili kombinirani – kosi i ravni.

Krovište gra evina iz stavka 1. ove to ke, a u pravilu i ostalih gra evina, izvodi se pokrovom kanalicama, "mediteranom" ili sli nim materijalom, odnosno limom ili sli nim materijalom, uz nagib krovnih ploha prema važe im tehni kim propisima i pravilima struke, ali ne ve i od 40% (22°).

Za osvjetljavanje potkrovnih prostorija dozvoljena je ugradnja krovnih ili mansardnih prozora u krovnoj ili zidnoj ravnini. Sljemena mansardnih prozora u zidnoj ravnini ne smiju biti viša od sljemena krova na kojem se prozori nalaze.

U cilju korištenja dopunskih izvora energije mogu a je izvedba konstruktivnih zahvata - pasivnih sistema za iskorištavanje sun eve energije, sve u okviru površine unutar koje se može razviti tlocrt glavne gra evine. Na manjem dijelu krovišta mogu a je izvedba pomo nih konstrukcija za postavu sun evih kolektora, bez obzira na njihov nagib.

lanak 93.

To ka 2.2.34.

Kod ostalih gra evina nagib i vrsta pokrova odre uju se prostornim planom užeg podru ja, sukladno odredbama ovog Plana.

U slu aju kada se, do donošenja prostornog plana užeg podru ja, nagib i vrsta pokrova odre uju lokacijskom dozvolom na temelju ovog Plana, nagib i vrsta pokrova mogu biti i druga iji od onih utvr enih ovim Planom, pri emu e se uvažavati specifi nosti gra evine i primjenjivati važe i propisi za nagibe krovnih ploha zavisno o vrsti pokrova, ali ne ve i od 40% (22°).

lanak 94.

To ka 2.2.35.

Kod pomo nih gra evina - garaža kao i kod drugih pomo nih gra evina koje se grade na gra evnoj estici za gradnju neke druge osnovne gra evine, ali izvan gradivog dijela odre enog za gradnju te gra evine, osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, krovovi mogu biti kosi s pokrovom od kanalice ili sli nog materijala, odnosno mogu biti

ravni ili kombinirani – kosi i ravni, uz nagib krovnih ploha prema važe im tehni kim propisima i pravilima struke, ali ne ve i od 40% (22°).

URE ENJE GRA EVNE ESTICE

lanak 95.

To ka 2.2.36.

Ure enje gra evne estice odre uje se elementima:

- gradnja pomo nih gra evina,
- gradnja ograda
- ure enje gra evne estice.

Gradnja pomo nih gra evina

lanak 96.

To ka 2.2.37.

Smještaj vozila kod gra evnih estica namjenjenih gradnji stambenih gra evina koje imaju neposredni kolni prilaz s javne prometne površine odre uje se unutar gra evne estice u pomo nim gra evinama za smještaj vozila - garažama ili na otvorenom parkiralištu.

lanak 97.

To ka 2.2.38.

Pomo ne gra evine za smještaj vozila - garaže ili nastrešnice unutar gra evne estice namjenjene izgradnji stambenih gra evina (jednoobiteljskih gra evina, obiteljskih ku a i višeobiteljskih gra evina) mogu se graditi:

- unutar gradivog dijela gra evne estice odre enog za gradnju osnovne gra evine, kao sastavni dio osnovne gra evine ili kao zasebna gra evina,
- unutar pojasa uz regulacijsku crtu i me u sa susjednim gra evnim esticama, širine najviše 6m ra unaju i od regulacijskog pravca, tako da otvaranjem ulazna vrata ne zadiru u slobodni profil javne prometne površine uz regulacijski pravac,
- unutar pojasa uz granicu susjednih gra evnih estica nasuprot regulacijskom pravcu, širine najviše 6m, duž itave te granice.

Na gra evnoj estici namjenjenoj gradnji stambenih gra evina iz stavka 1. ove to ke mogu se graditi najviše 2 garaže, odnosno nastrešnice, pri emu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne smije premašiti 50m².

Smještaj vozila kod gra evnih estica namjenjenih gradnji višestambenih gra evina može se odrediti u okviru gra evne estice u skupnim garažama koje moraju biti smještene unutar gradivog dijela gra evne estice odre enog za gradnju osnovne gra evine, a mogu biti višeetažne ili na parkirališnim prostorima, u skladu s posebnim propisom Grada Buja o prometu u mirovanju, kao i uobi ajenim pravilima struke. Broj parkirališnih mjesta kod ovih gra evina odre uje se na isti na in.

Kod ostalih gra evina na in smještaja vozila odre uje se uz uvažavanje specifi nosti gra evine i primjenu posebnog propisa Grada Buja o prometu u mirovanju, kao i uobi ajenih pravila struke.

Garaže se mogu graditi samo u okviru najve e dozvoljene izgra enosti gra evne estice.

lanak 98.

To ka 2.2.39.

Na gra evnim esticama namjenjenim gradnji stambenih gra evina pomo ne gra evine (drvarnice, spremišta, poljoprivredne gra evine i sli no, osim garaža) mogu se graditi unutar gradivog dijela gra evne estice za osnovnu gra evinu, te unutar pojasa uz granice gra evne estice suprotne regulacijskom pravcu u širini najviše 6m.

Uvjeti gradnje pomo nih gra evina iz stavka 1. ove to ke odre uju se na na in odre en za garaže, pri emu njihova zbirna ukupna brutto razvijena površina ne može premašiti 50m².

Pomo ne gra evine iz stavka 1. ove to ke mogu se graditi samo u okviru najve e dozvoljene izgra enosti gra evne estice.

lanak 99.

To ka 2.2.40.

Cisterne i spremnici za vodu, ukoliko visina njihovog gra evnog dijela nije viša od 1,0m od najniže to ke kona no zaravnatog terena, mogu se graditi na gra evnoj estici uz uvjet da njihova udaljenost od granica gra evne estice ne bude manja od 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se njihova gradnja može vršiti svuda u okviru gra evne estice. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može održavati higijenska ispravnost vode za pi e, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehni kim i higijenskim uvjetima.

Septi ke jame, ukoliko visina njihovog gra evnog dijela nije viša od 1,0m od najniže to ke kona no zaravnatog terena, mogu se graditi na gra evnoj estici uz uvjet da njihova udaljenost od granica gra evne estice ne bude manja od 2m, osim kod rekonstrukcija i interpolacija u povijesnim jezgrama gdje se njihova gradnja može vršiti svuda u okviru gra evne estice. Septi ke jame mogu se graditi pod uvjetom da se pražnjenje vozilima za odvoz otpadnih voda može obavljati bez teško a. Septi ke jame moraju biti vodonepropusne, zatvorene i odgovaraju eg kapaciteta, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehni kim i higijenskim uvjetima.

Ukoliko je visina cisterne i spremnika za vodu odnosno septi ke jame viša od 1m, na njih se primjenjuju uvjeti gradnje ovih odredbi koji se odnose na osnovne gra evine visokogradnje.

Cisterne i spremnike za vodu odnosno septi ke jame nastojati izvesti na stražnjoj, dvorišnoj (manje izloženoj) strani gra evne estice, a izbjegavati izvo enje na uli noj strani.

lanak 100.

To ka 2.2.41.

Odredbe koje se odnose na gradnju drugih pomo nih gra evina na odgovaraju i se na in primjenjuju i za gradnju poljoprivrednih gra evina, osim brutto razvijene površine koja se ograni ava odnosom brutto razvijenih površina gra evine osnovne namjene i ostalih zahvata na istoj gra evnoj estici.

Udaljenost pomo nih poljoprivrednih gra evina s izvorima zaga enja od susjednih gra evina ne može biti manja od 12 metara.

Udaljenost gnojišta i gnojišnih ili septičkih jama od građevina za opskrbu vodom (cisterne, bunari i slično) ne smije biti manja od 15 metara. Položaj gnojišta ili septičkih jama mora biti nizvodno od građevina za opskrbu vodom. Gnojište mora biti nepropusno, a iznad površine zemljišta mora imati obzid najmanje visine 20cm. Gnojište mora imati nepropusnu gnojišnu jamu, izgrađenu kao građevinski objekt zatvoren prema atmosferskim utjecajima, s posebnim sustavom za prikupljanje i neutralizaciju plinova koji nastaju kao posljedica razgradnje gnojiva, koji mora odgovarati posebnim propisima i normativima o zapaljivim i eksplozivnim tvarima. Tekućina iz gnojišta ne smije se prelijevati na okolno zemljište, upuštati u tlo putem upojnih bunara, niti se smije upuštati u cestovni jarak, javnu kanalizacijsku mrežu, otvoreni vodotok ili more, već se tek nakon odgovarajućeg postupka aeracije i biološkog pročišćavanja može konačno dislocirati u kanalizacijsku mrežu ili, pod posebnim uvjetima Hrvatskih voda, u drugi recipijent.

Gradnja ograda

Ilanak 101.

Točka 2.2.42.

Građevna estica može biti ograda, osim ako se, zbog specifičnosti lokacije odnosno namjeravanog zahvata u prostoru, lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja ne odredi drugačije.

Ilanak 102.

Točka 2.2.43.

Oko građevne estice, namjenjene izgradnji stambene građevine, osim višestambene, ograde se mogu graditi kao kamene, betonske, žbukane, zelene živice ili uz kombinaciju niskog punog zida i zelene živice odnosno transparentne metalne ograde.

Visina ogradnog zida može iznositi maksimalno 1,5m. Kod građevnih estica s razlikom u visini terena preko 0,5m ograda može na pojedinim dijelovima terena biti i viša od 1,5m, ali ne smije ni na kojem dijelu terena premašiti visinu od 2,0m. U smislu ovih odredbi, visina nužnog potpornog zida ne smatra se visinom ogradnog zida.

Visina ogradnog zida mjeri se od konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu uz ogradni zid.

Kod interpolacija u povijesnim jezgrama ili uz pojedina na kulturna dobra lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg područja može se odrediti točna visina, kao i vrsta i oblik ograde, ili odrediti da se ograda ne smije izvesti.

Ograda svojim položajem, visinom i oblikovanjem ne smije ugroziti prometnu preglednost kolne površine, te time utjecati na sigurnost prometa.

Ilanak 103.

Točka 2.2.44.

Kod ostalih građevina ograde se određuju uz uvažavanje specifičnosti građevine i okolne izgradnje, kao i uobičajenih pravila struke.

lanak 104.

To ka 2.2.45.

Dio gra evne estice koji je organiziran kao dvorište na kojem slobodno borave doma e životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava izlaz stoke i peradi.

Ure enje gra evne estice

lanak 105.

To ka 2.2.46.

Kod ure enja gra evne estice za gradnju gra evina u gra evinskim područjima gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene Kanegra i Porta Madona najmanje 40% površine svake gra evne estice mora se urediti kao parkovne nasade i/ili prirodnu zelenu površinu.

NA IN I UVJETI PRIKLJU ENJA GRA EVNE ESTICE, ODNOSNO GRA EVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I INFRASTRUKTURU

lanak 106.

To ka 2.2.47.

Mjesto i na in priklju ivanja gra evine na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu odredit će nadležno tijelo ili trgovačko društvo sukladno posebnom propisu Grada Buja o komunalnom opremanju, uz primjenu odgovarajućih propisa, kao i uobičajenih pravila graditeljske struke, u postupku izrade prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske (gra evne) dozvole.

Mjesto i na in priklju ivanja gra evine na mrežu javnih prometnica

lanak 107.

To ka 2.2.48.

Gra evna estica, namjenjena gradnji gra evine, mora imati neposredni kolni prilaz s javne prometne površine. Kolni prilaz gra evnoj estici, namjenjenoj gradnji gra evine, moguće je s bilo kojeg mjesta prilazne prometne površine uz koju se nalazi.

Kolni prilaz gra evnoj estici mora biti prostorno potpuno definiran, sukladno posebnom propisu Grada Buja o komunalnom opremanju:

- elementima postojeće izgrađene prilazne prometne površine,
- lokacijskom dozvolom za prilaznu prometnu površinu, ili
- prostornim planom užeg područja.

Kolni prilaz mora zadovoljavati uvjete preglednosti i sigurnosti prometa, u skladu s važećim propisima.

lanak 108.

To ka 2.2.49.

Kolni prilaz 1 gra evnoj estici, namjenjenoj gradnji gra evine, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom minimalne širine prometnog profila 3m i minimalne širine slobodnog profila 4m, na način da udaljenost gra evne estice od javne

prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 30m.

Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 12%.

Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

Ako je prilazna prometna površina u krivini potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 109.

Točka 2.2.50.

Kolni prilaz 1 građevnoj estaci, namjenjenoj gradnji građevine, s mreže javnih prometnica može se osigurati i pješakim prolazom odnosno stepeništem kao javnom prometnom površinom, minimalne širine slobodnog profila 1,2m i visine 2,5m, ako se radi o gradnji interpolirane građevine, ili ako se radi o rekonstrukciji postojećih građevina.

Članak 110.

Točka 2.2.51.

Kolni prilaz 2 - 6 građevnih estica, namjenjenih gradnji građevina, s mreže javnih prometnica mora se osigurati prilaznom prometnom površinom - javnom prometnicom minimalne širine prometnog profila 5,5m s okretištem na kraju, ako udaljenost najudaljenije građevne estice od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, nije veća od 150m.

Uzdužni nagib prilazne prometne površine ne smije biti veći od 10%.

Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne smije biti manja od 4,5m.

Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

Članak 111.

Točka 2.2.52.

Kolni prilaz s mreže javnih prometnica do 6 građevnih estica, namjenjenih gradnji građevina, koje se nalaze na udaljenosti preko 150m od javne prometnice na koju se spaja prilazna prometna površina, mjereno po prilaznoj prometnoj površini, kao i svim ostalim građevnim esticama u građevinskim područjima, ne može biti užeg slobodnog profila prometnice koja sadrži najmanje 2 minimalne prometne trake i 2 minimalna nogostupa uz prometne trake. Najmanja širina nogostupa je 1,25m.

Iznimno stavku 1. ove točke, širina postojećih javnih prometnih površina - prometnica može biti i manja, ako se radi o postojećim javnim prometnim površinama koje nije moguće proširiti.

Visina slobodnog profila prilazne prometne površine ne može biti manja od 4,5m.

Ako je prilazna prometna površina u krivini, potrebno je povećati širinu prometnog i slobodnog profila, u skladu s propisima.

lanak 112.

To ka 2.2.53.

U slučaju kada su izmeđ u građevne estice i javne prometne površine uređene odnosno planirane druge javne površine (zeleni pojas, odvodni jarak i sl.) kolni prilaz građevnoj estici s javne prometnice omogućava se preko tih javnih površina.

lanak 113.

To ka 2.2.54.

Građevna estica, namijenjena gradnji građevine, ne može imati kolni prilaz s javne državne, županijske niti lokalne ceste. Građevnoj estici na kojoj je već izgrađena građevina, kojoj je postoje i kolni prilaz ranije određen neposredno s javne državne, županijske ili lokalne ceste, odredit će se kolni prilaz s drugih prometnica prilikom izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole za rekonstrukciju postojeće građevine. Kolni prilaz s drugih prometnica odredit će se ako postojeće prostorne mogući i funkcije postojeće građevine to omogućavaju. Ako, pak, ne postoje prostorne mogući ili funkcije postojeće građevine to ne omogućavaju, kolni prilaz građevnoj estici odredit će se neposredno s javne državne, županijske niti lokalne ceste, ali pod uvjetom da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja prije građevnoj estici. Pri tome zaustavna površina uz građevnuesticu ne smije biti kraća od 6m. Zaustavna površina mora biti i duža ako se u građevini ili na građevnoj estici odvija gospodarska ili neka druga djelatnost zbog koje građevnoj estici prilaze teretna vozila i druga vozila većih gabarita.

lanak 114.

To ka 2.2.55.

Kod građevnih estica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometnice višeg reda određene posebnim propisom Grada Buja koje prolaze kroz građevinska područja naselja, a ne pripadaju sustavu javnih cesta, kolni prilaz građevnoj estici s mreže javnih prometnica nije omogućen neposredno s tih prometnica višeg reda.

Kod građevnih estica koje se nalaze uz postojeće ili planirane javne prometnice nižeg reda u kategoriji sabirnih prometnica određene posebnim propisom Grada Buja, prostornim planom užeg područja ili lokacijskom dozvolom za prometnicu, kolni prilaz građevnoj estici s mreže javnih prometnica nije omogućen neposredno s tih prometnica nižeg reda.

lanak 115.

To ka 2.2.56.

U građevinskom području naselja, gdje je postoje i kolni prilaz građevnoj estici s mreže javnih prometnica ranije određen neposredno s prometnice višeg reda iz točke 2.2.55. ovih odredbi, ako se interpolira građevna estica odnosno rekonstruira postojeća građevina u već izgrađenom području, prilikom izrade prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole za tu interpoliranu građevnuesticu odnosno rekonstrukciju postojeće građevine odredit će se kolni prilaz s drugih prometnica, ako postojeće prostorne mogući i funkcije postojeće građevine to omogućavaju. Ako, pak, ne postoje prostorne mogući ili funkcije postojeće građevine to ne omogućavaju, kolni prilaz građevnoj estici odredit će se neposredno s prometnice višeg reda, ali pod uvjetom da vozilo nesmetano i bez zaustavljanja prije građevnoj estici.

Pri tome zaustavna površina uz građevnu esticu ne smije biti kraća od 6m. Zaustavna površina mora biti i duža ako se u građevini ili na građevnoj estici odvija gospodarska ili neka druga djelatnost zbog koje građevnoj estici prilaze teretna vozila i druga vozila ve ih gabarita.

članak 116.

To ka 2.2.57.

Kolni prilaz građevnim esticama, namjenjenim građevina, s ostalih javnih prometnica nižeg reda mogu je neposredno s prometnice, osim na samom križanju.

Kolni prilaz građevnim esticama, namjenjenim građevina, na križanju javnih prometnica, mora biti udaljen od početka križanja tih prometnica najmanje 5m.

Kolni prilaz građevnim esticama, namjenjenim građevina, na križanju javnih prometnica nižeg reda, dozvoljava se uz granicu građevne estice što dalje od križanja. Iznimno, kolni prilaz može biti i bliže križanju, ako se radi o postojećem kolnom prilazu već izgrađene građevine koji se ne može premjestiti.

Sukladno važećim propisima o javnim cestama križanjem se smatra površina na kojoj se križaju ili spajaju 2 ili više prometnica, a i šira prometna površina (trg i slično) koja nastaje križanjem, odnosno spajanjem prometnica.

članak 117.

To ka 2.2.58.

Kod interpolacije građevne estice u povijesnoj jezgri grada Buja te u zbijenim dijelovima ostalih naselja smještaj vozila može se odrediti na posebnim građevnim esticama namijenjenim izgradnji skupnih garaža ili parkirališnih prostora, u skladu s posebnim propisom Grada Buja o prometu u mirovanju, kao i uobičajenim pravilima struke. Potreban broj parkirališnih mjesta u skupnim garažama i na parkirališnim prostorima, kao i uvjeti gradnje za te zahvate, određuju se temeljem istog propisa. Do donošenja posebnog propisa Grada Buja o prometu u mirovanju primjenjuju se odredbe ovog Plana.

KIOSCI I DRUGE GRAĐEVINE GOTOVE KONSTRUKCIJE, TE NAPRAVE PRIVREMENOG KARAKTERA

članak 118.

To ka 2.2.59.

Lokacija kioska i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, određuje se posebnim odgovarajućim propisom Grada Buja, pri čemu se ne smije onemogućiti ili narušiti osnovna namjena prostora određena ovim Planom odnosno prostornim planom užeg područja. Kod određivanja lokacije posebna se pažnja mora posvetiti sigurnosti prometa. Kod odabira vrste proizvoda koji se postavlja na određenoj lokaciji posebna se pažnja mora posvetiti pravilnom odabiru veličine, oblika i boja, koji moraju biti prilagođeni općem izgledu mikrolokacije, ali i šireg prostora.

Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije može biti priključen na potrebnu infrastrukturnu mrežu. Naprava privremenog karaktera može biti priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu isključivo privremeno, za trajanja sezone odnosno prigode.

Uvjeti postavljanja kioska i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, mogu se detaljnije odrediti prostornim planom užeg područja.

2.3. IZGRADNENE STRUKTURE VAN NASELJA

Ilanak 119.

Točka 2.3.1.

Na području Grada Buja izvan naselja mogu se graditi građevine i poduzimati drugi zahvati u definiranim građevinskim područjima:

- građevinska područja gospodarske namjene
 - mješovita namjena - pretežito poslovna
 - opće poslovna namjena
 - poslovna namjena – pretežito trgovačka
 - ugostiteljsko turistička namjena (turističko naselje)
 - poslovna namjena – komunalno servisna (odlagalište građevnog otpada)
- građevinska područja golf igrališta
- građevinsko područje golf naselja
- građevinska područja sportskog centra
- građevinsko područje izletišta
- građevinska područja infrastrukturnih sustava
- građevinsko područje posebne namjene - granični prijelaz

Ilanak 120.

Točka 2.3.2.

Na području Grada Buja izvan naselja mogu se graditi određene građevine i poduzimati drugi zahvati i izvan građevinskih područja definiranih ovim Planom.

Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se graditi sljedeće građevine i poduzimati drugi zahvati:

- poljoprivredne građevine (tovilišta, farme, vinogradarsko-vinarski i voćarski sklopovi, plastenici, staklenici i slične građevine, kao i slični poljoprivredni kompleksi) u područjima planiranog vrijednog obradivog tla i ostalih obradivih tala, te na katastarskimesticama ija katastarska kultura odgovara poljoprivrednom zemljištu u područjima planiranog ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta,
- građevine potrebne za gospodarenje šumom u planiranim područjima šuma gospodarske namjene,
- građevine i zahvati potrebni za zaštitu tla od erozije na cjelokupnom području Grada Buja,
- groblja,
- građevine graničnih prijelaza,
- prometne i infrastrukturne građevine na cjelokupnom području Grada Buja,
- obiteljska kuća za kustosa etno parka u području parka na k. .br. 1596/1 k.o. Krasica

Izvan građevinskih područja, prema ovim odredbama, mogu se uređivati sljedeća područja, uz primjenu građevnih zahvata, ali ne i izgradnje građevina visokogradnje:

- eksploatacijska polja kamenoloma (eksploatacija isključivo tehničkog kamena),
- zahvati u sportsko rekreacijskim područjima,
- odmorište u šumi posebne namjene,
- zahvati u morskim zonama,
- zahvati u vodnim površinama.

Izvan građevinskih područja naselja, prema ovim odredbama, ne postoji mogućnost gradnje novih stambenih građevina ili prostorija stambene namjene u okviru građevine

neke druge osnovne namjene. Izvan gra evinskih područja ne mogu se postavljati kiosci i druge građevine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera.

Izvan gra evinskih područja mogu se rekonstruirati postojeće građevine, u skladu s uvjetima rekonstrukcije iz ovih odredbi.

Članak 121.

Točka 2.3.3.

Uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate iz točke 2.3.1. ovih odredbi, osim stavka 1. alineje 1. podalineje 5. (odlagalište građevnog otpada) te alineja 2., 3., 4., 5., 6. i 7. određeni su poglavljem 2.2. "Građevinska područja naselja" ovih odredbi.

Uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate iz točke 2.3.2. stavka 2. alineje 6. ovih odredbi određeni su poglavljem 5. "Uvjeti utvrđivanja koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava" ovih odredbi.

Uvjeti gradnje za građevine i druge zahvate iz točke 2.3.1. stavka 1. alineje 1. podalineje 5. (odlagalište građevnog otpada) te alineja 2., 3., 4., 5., 6. i 7. i točke 2.3.2. stavka 2. alineja 2., 3., 4. i 5., te stavka 3. ovih odredbi određuje se u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole. Uvjeti gradnje helidroma određuje se uvažavanjem odredbi važećeg Zakona o zračnom prometu.

Uvjeti gradnje za obiteljsku kuću iz točke 2.3.2. stavka 2. alineje 7. ovih odredbi određuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, pri čemu ta građevina ne smije imati više od 2 (dvije) etaže.

Uvjeti gradnje za građevine i zahvate potrebne za zaštitu od štetnog djelovanja voda, za obranu od poplava, zaštitu od erozije i bujica te melioracijsku odvodnju na cjelokupnom području Grada Buja, kao i za ostale zahvate u vodnim površinama, određuje se u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg područja odnosno izdavanja lokacijske dozvole. Uvjeti gradnje za zahvate u slivu Umaškog potoka određuje se na temelju odgovarajuće studije o stanju i mogućnostima zaštite urbanog područja Umaškog potoka od pojava velikih voda.

POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

Članak 122.

Točka 2.3.4.

Ovim poglavljem određuju se neki elementi uvjeta gradnje za građevine i druge zahvate iz točke 2.3.2. stavka 2. alineje 1. ovih odredbi.

U cilju omogućavanja kvalitetnije obrade zemljišta i proizvodnje poljoprivrednih i stojarских proizvoda, a uz istovremenu zaštitu poljoprivrednog zemljišta i stanovništva u naseljima, određuju se oblici, veličine i karakter poljoprivrednih građevina koje se mogu graditi na području jima poljoprivredne namjene, kao i neki elementi uvjeta njihove gradnje. Poljoprivrednim građevinama, prema ovim odredbama, smatraju se:

- tovljišta (farme) stoke, peradi, divljač i drugih životinja,
- vinogradarsko-vinarski i vojarски sklopovi,
- plastenici i staklenici.

Gra evine iz stavka 2. ove to ke mogu se graditi u Planom predvi enim podru jima vrijednog obradivog tla i ostalih obradivih tala, te ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

Gra evine iz stavka 2. ove to ke, prema ovim odredbama, smatraju se prate im gra evinama te se naknadno ne mogu izdvajati iz poljoprivrednih kompleksa (zemljišnih estica).

Planom predvi ena podru ja osobito vrijednog obradivog tla, vrijednog obradivog tla i ostalih obradivih tala, te ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta ne smiju se cijepati na zemljišne estice površine manje od 2000m².

Ilanak 123.

To ka 2.3.5.

Veli ina poljoprivrednog kompleksa na kojemu se planira gradnja pojedine gra evine iz to ke 2.3.4. stavka 2. mora zadovoljavati sljede e najmanje površine:

poljoprivredna gra evina	najmanja površina poljoprivrednog kompleksa OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	najmanja površina poljoprivrednog kompleksa VRIJEDNO OBRADIVO TLO I OSTALA OBRADIVA TLA
vinogradarsko – vinarski, vo arski i sli ni sklopovi	100.000m ²	100.000m ²
tovilišta (farme) za uzgoj stoke	100.000 m ²	50.000 m ²
peradarske farme (tovilišta)	/	20.000 m ²
staklenici i plastenici	20.000 m ²	10.000 m ²

Poljoprivredni kompleks može initi jedna ili više katastarskih estica koje predstavljaju jednu prostorno-urbanisti ku cjelinu.

Uvjeti gradnje gra evina poljoprivredne namjene - vinogradarsko-vinarske, vo arske i sli ne gra evine, odre uju se temeljem odredbi prostornog plana šireg podru ja i ukupnih odredbi ovoga Plana.

Ilanak 124.

To ka 2.3.6.

Tovilišta (farme) i sli ne gra evine, kao i sli ni poljoprivredni kompleksi, mogu se graditi uz uvjete gradnje kako slijedi:

Tovilište goveda i sli nih životinja	Tovilište svinja i sli nih životinja	Tovilište peradi i sli nih životinja	Najmanja udaljenost od javne razvrstane ceste	Najmanja udaljenost od gra evinskog podru ja
kom	kom	kom	m	m
do 350	do 750	do 15000	100	200
350-1000	750-2000	preko 15000	100	400
preko 1000	preko 2000		200	500

Gra evine iz stavka 1. ove točke mogu biti najveće dozvoljene visine 6m, uz najviše 2 nadzemne etaže.

Tovilište (farma) i sli na gra evina može se graditi pod uvjetom da poljoprivredni proizvođač ima u vlasništvu i obrađuje više od 4ha zemljišta u jednoj prostorno-gospodarskoj cjelini.

članak 125.

Točka 2.3.7.

Pelinci se, prema ovim odredbama, ne mogu graditi kao gra evine trajnog karaktera, već mogu biti na pokretnim vozilima ili napravama, u skladu s posebnim propisima iz područja poljoprivrede.

Proizvodnja meda može se obavljati u gra evinama ili prostorijama gospodarske namjene trajnog karaktera, sukladno odredbama ovog Plana.

članak 126.

Točka 2.3.8.

Staklenicima i plastenicima, prema ovim odredbama, smatraju se gra evine lagane montažno-demontažne konstrukcije, obložene staklenim ili plastičnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine 4m a izgrađene estice 50%, koje mogu biti priključene na elektroenergetsku i vodovodnu mrežu, kao i ostale infrastrukturne medije. Za ove gra evine nije potrebno formirati gra evnu esticu, ukoliko to nije u suprotnosti s drugim važećim propisima.

KIOSCI I DRUGE GRA EVINE GOTOVE KONSTRUKCIJE, TE NAPRAVE PRIVREMENOG KARAKTERA

članak 127.

Točka 2.3.9.

Lokacija kioska i druge gra evine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, određuje se posebnim odgovarajućim propisom Grada Buja, pri čemu se ne smije onemogućiti ili narušiti osnovna namjena prostora određena ovim Planom odnosno prostornim planom užeg područja. Kod određivanja lokacije posebna se pažnja mora posvetiti sigurnosti prometa. Kod odabira vrste proizvoda koji se postavlja na određenoj lokaciji posebna se pažnja mora posvetiti pravilnom odabiru veličine, oblika i boja, koji moraju biti prilagođeni općem izgledu mikrolokacije, ali i šireg prostora.

Kiosk i druga gra evina gotove konstrukcije može biti priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu. Naprava privremenog karaktera može biti priključena na potrebnu infrastrukturnu mrežu isključivo privremeno, za trajanja sezone odnosno prigode.

Uvjeti postavljanja kioska i druge gra evine gotove konstrukcije, te naprave privremenog karaktera, mogu se detaljnije odrediti prostornim planom užeg područja.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Ilanak 128.

To ka 3.1.

Na podru ju Grada Buja gradnja gra evina odre enih gospodarskih djelatnosti Planom je omogu ena u gra evinskim podru jima naselja, dok se koncentracija gospodarskih djelatnosti planira u podru jima gospodarske namjene koja su Planom definirana kao gra evinska podru ja. Uvjeti gradnje gra evina gospodarskih djelatnosti, zajedno s uvjetima gradnje drugih gra evina, odre eni su poglavljem 2.2. "Gra evinska podru ja naselja" ovih odredbi.

Ilanak 129.

To ka 3.2.

Iznimno to ki 3.1. ovih odredbi kod gradnje gra evina u gra evinskom podru ju gospodarske ugostiteljsko turisti ke namjene, gra evinskom podru ju infrastrukturnih sustava Buje-MRS, gra evinskom podru ju posebne namjene – grani nom prijelazu, zatim kod luka nauti kog turizma te golf igrališta, golf naselja i sportskih centara uvjeti gradnje odre uju se, prema tehnološkim zahtjevima, isklju ivo prostornim planom užeg podru ja.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Ilanak 130.

To ka 4.1.

Na podru ju Grada Buja ne planiraju se posebna podru ja za razvoj društvenih djelatnosti i gradnju gra evina javne i društvene namjene.

Sve gra evine javne i društvene namjene mogu se graditi isklju ivo unutar gra evinskih podru ja naselja i gra evinskog podru ja mješovito pretežito poslovne namjene Stanica. Stoga su i uvjeti smještaja društvenih djelatnosti i gradnje gra evina javne i društvene namjene dati u poglavlju 2.2. "Gra evinska podru ja naselja" ovih odredbi.

5. UVJETI UTVR IVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Ilanak 131.

To ka 5.1.

Ovim Planom utvr ene su trase, koridori i gra evine prometnih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih i energetskih sustava.

Gradnja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava utvr enih ovim Planom provodit e se temeljem ovih odredbi i odredbi prostornih planova užih podru ja, u skladu s razvojnim planovima Grada Buja i nadležnih trgova kih društava. Pri tome treba uvažavati važe e propise i odredbe prostornog plana šireg podru ja o zaštitnim koridorima ve izgra ene prometne i druge infrastrukturne mreže u kojima su uvjetovani planirana namjena i

korištenje površina. Isto tako su ovim Planom uvjetovani planirana namjena i korištenje u koridorima budu ih trasa prometne i druge infrastrukturne mreže, što predstavlja rezervaciju prostora za budu u prometnu i drugu infrastrukturnu mrežu.

lanak 132.

To ka 5.2.

Mjesto i na in opremanja zemljišta cestovnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovaraju im grafi kim prikazom grafi kog dijela Plana koji utvr uje uvjete gradnje javnih prometnih površina, a opisani su i u odgovaraju em poglavlju tekstualnog dijela koji obra uje problematiku prometa.

Prikaz javnih prometnih površina u grafi kom dijelu Plana temelji se na odredbama Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartograskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98) i smatra se shematskim prikazom. Kona no rješenje pojedine prometnice definirat e se donošenjem prostornog plana užeg podru ja odnosno lokacijskom dozvolom.

lanak 133.

To ka 5.3.

Mjesto i na in opremanja zemljišta telekomunikacijskom i komunalnom infrastrukturnom mrežom prikazani su odgovaraju im grafi kim prikazima grafi kog dijela Plana koji utvr uju uvjete gradnje infrastrukturne mreže, a opisani su i u odgovaraju im poglavljima tekstualnog dijela.

Elementi infrastrukturne mreže utvr eni Planom smatraju se okvirmim, dok e se njihova mikrolokacija odrediti donošenjem prostornog plana užeg podru ja odnosno lokacijskom dozvolom.

lanak 134.

To ka 5.4.

Planirana rješenja prometnica i infrastrukture zadovoljit e budu e potrebe obuhva enog podru ja na razini današnjeg standarda. Rješenja temeljem kojih e se izdavati lokacijske dozvole iznimno mogu odstupati od planiranih, ukoliko se ukaže potreba zbog tehni kog ili tehnološkog napretka, odnosno budu ih novih saznanja, odnosno ukoliko to predstavlja privremeno racionalnije rješenje, ili se radi o dodatnom raspletu mreže razine koju ovaj Plan ne obra uje, pri emu je potrebno uvažavati usvojene propise i standarde, te pravila tehni ke prakse.

lanak 135.

To ka 5.5.

U planiranim koridorima rezervacije prostora prometnica i druge infrastrukturne mreže (za planirane neizgra ene mreže) ne postoji mogu nost nikakvih gra evnih zahvata do izgradnje odnosno prometnice ili mreže, osim eventualne druge infrastrukture (instalacije) ili prometnice, odnosno osim rekonstrukcija, uklanjanja i radova na održavanju postoje ih gra evina.

Nakon realizacije zahvata iz stavka 1. ove to ke, pri korištenju se primjenjuju zaštitni koridori za postoje e prometnice i infrastrukturne mreže, ukoliko važe im propisima nije odre eno druk ije.

PROMETNI SUSTAVI

Ilanak 136.

To ka 5.6.

Svi vidovi prometa, njihova me uzavisnost i odnos s drugim aktivnostima na podru ju Grada kao i širem prostoru, odvijat e se i uskla ivati prema prometnim pravcima i koridorima rezervacije prostora planiranim ovim Planom.

Ovim Planom definiran je prometni sustav koji se sastoji od:

- cestovnog,
- željeznog,
- pomorskog,
- zra nog,
- telekomunikacijskog.

Cestovni promet

Ilanak 137.

To ka 5.7.

Cestovni promet odvijat e se sukladno važe em Zakonu o cestama na temelju Planom utvr enom rješenju cestovne mreže. Plan sadrži mrežu državnih, županijskih i lokalnih javnih cesta, kao i ostalih nerazvrstanih cesta.

Ovim se Planom, izvan izgra enih dijelova gra evinskih podru ja, odre uju koridori rezervacije prostora državnih, županijskih i lokalnih cesta, te i ostalih nerazvrstanih cesta. Unutar tako utvr enih koridora rezervacije prostora za gradnju cesta ili dijelova cesta ne postoji mogu nost gradnje niti rekonstrukcije gra evina visokogradnje, niti gra evina infrastrukture osim infrastrukturne podzemne mreže.

Ilanak 138.

To ka 5.8.

Najuže dozvoljene širine koridora zaštite prostora javnih cesta Planom se utvr uju prema tablici:

		Širine koridora		
		u naselju	izvan naselja	
			postoje a cesta	planirana cesta
1. Brze, državne ceste	a) s 2 trake	50m	70m	100m
	b) s 4 trake	75m	/	200m
2. Županijske ceste	s 2 trake	20m	40m	70m
3. Lokalne ceste i ostale ceste	s 2 trake	15m	20m	40m

Iznimno stavku 1. ove to ke koridor zaštite prostora obilaznice gra evinskih podru ja naselja Buje i Sveti Sebastijan i gra evinskog podru ja mješovite namjene – pretežito poslovne Stanica odre uje se na ukupno 200m. Do realizacije obilaznice u njemu se ne mogu graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim unutar ovim Planom utvr enih granica gra evinskih podru ja, te rekonstrukcije postoje ih prometnica i druge infrastrukture koje ga presijecaju.

U izgra enim dijelovima gra evinskih podru ja koridor rezervacije prostora odre uje se lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg podru ja te može biti i manji od navedenih vrijednosti u stavku 1. ove to ke.

Održavanje postoje ih cesta provodit e se temeljem posebnih propisa o cestama.

lanak 139.

To ka 5.9.

Širina zaštitnog pojasa javnih cesta i režim njihovog ure ivanja odre eni su Zakonom o javnim cestama i ostalim odgovaraju im propisima.

Na in i uvjeti ure ivanja ostalih cesta odre uje se temeljem posebnog Gradskog propisa o cestama koje su u nadležnosti Grada Buja.

lanak 140.

To ka 5.10.

Ako se na postoje im prometnicama, prilikom njihove rekonstrukcije u izgra enim gra evinskim podru jima, ne mogu ostvariti slobodni profili zbog postoje e izgradnje, ve položene mreže infrastrukture ili sl., profil prometnice može biti i uži od profila odre enog ovim Planom, odnosno posebnim gradskim propisom o prometnicama na podru ju Grada Buja.

lanak 141.

To ka 5.11.

Na postoje im prometnicama u ve izgra enoj strukturi naselja mora se osigurati razdvajanje pješaka od prometa vozila gradnjom nogostupa ili trajnim oznakama i zaštitnim ogradama na kolovozu.

Najmanja širina nogostupa, kada je obostrano uz prometnicu, je 1,25m, a za jednostrani nogostup 1,5m.

Uz prometnice mogu se graditi biciklisti ke staze prema lokalnim prilikama i potrebama.

Najmanja širina kolnika prometnica u naselju (glavnih mjesnih i sabirnih prometnica) je 6m. Iznimno, najmanja širina može biti i manja u slu aju ve izgra enih postoje ih gra evina.

lanak 142.

To ka 5.12.

Prostornim planom užeg podru ja, odnosno lokacijskom dozvolom, prometnica mora biti prostorno definirana najmanje elementima osovine i križanja, popre nim profilima i okvirnom niveletom.

lanak 143.

To ka 5.13.

Gra evna estica javnih cesta van gra evinskog podru ja definira se lokacijskom dozvolom u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i Zakonom o cestama. Gra evna estica javnih cesta i ostalih prometnica u gra evinskom podru ju, te ostalih prometnica van gra evinskog podru ja definira se prostornim planom užeg podru ja, odnosno lokacijskom dozvolom, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i posebnim propisom o prometnicama Grada Buja. Gra evnu esticu navedenih prometnica ine i prate e gra evine vezane za javne ceste (benzinske crpke s prate im servisom i druge gra evine vezane za pružanje usluga putnicima i vozilima).

Gra evnu esticu prometne površine ine: nasipi, usjeci, zasjeci, potporni zidovi, obložni zidovi, rigoli, bankine, pješa ke površine i kolnik, kao i eventualne biciklisti ke staze.

Nivelete prometnica postaviti tako da se zadovolje tehni ko estetski uvjeti, uskladiti ih s budu im gra evinama u visinskom smislu, kao i gra evinama koje postoje u podru ju obuhvata Plana. Minimalni popre ni nagibi prometnica moraju biti 2,5% u pravcu do najviše 5,0% u krivini.

lanak 144.

To ka 5.14.

Na in i uvjete rješavanja prometa u mirovanju na podru ju obuhva enom Planom odre ivat e se posebnim propisom Grada Buja o prometu u mirovanju, uz osnovno na elo da se potreban broj parkirališnih mjesta mora osigurati na gra evnoj estici na kojoj e se ostvariti namjeravani zahvat u prostoru, odnosno za koju se izdaje lokacijska (gra evna) dozvola.

Prilikom gradnje gra evine stambene namjene (osim višestambenih gra evina) parkirališna mjesta na vlastitoj gra evnoj estici moraju se smjestiti u pojasu između gra evnog i regulacijskog pravca.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 5,0x2,5m. Najve i dozvoljeni uzdužni i popre ni nagib parkirališta je 5,0%.

Iznimno, potreban broj parkirališnih mjesta prilikom zahvata u užem centru grada Buja i zbijenim dijelovima ostalih naselja može se osigurati i na javnim parkirališnim površinama.

Do donošenja propisa iz stavka 1. ove to ke najmanji broj parkirališnih mjesta po odre enim djelatnostima Planom se na elno utvr uje prema tablici:

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
slobodnostoje e stambene gra evine (jednoobiteljske i višeobiteljske, te obiteljske ku e)	0,8 funkcionalne jedinice
višestambene gra evine	0,8 stana
uredi, zdravstvo, trgovina i sl.	30m ² brutto površine gra evine
veletrgovina, proizvodnja, zanatstvo i sl.	100m ² brutto površine gra evine

DJELATNOST / SADRŽAJ	1 PARKING MJESTO
ugostiteljsko turisti ke smještajne gra evine, osim motela	1 smještajna jedinica
restoran, zdravljak, slasti arnica i sl.	4 sjede ih mjesta
ugostiteljstvo, osim restorana, zdravljaka, slasti arnice i sl.	10m ² brutto površine gra evine
moteli	1 soba
kina, kazališta i sl.	8 sjedala
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni i sl.	8 gledalaca
škole	1 u ionica

Željezni ki promet

lanak 145.

To ka 5.15.

Planom se predvi a ponovna izgradnja turisti ke, željezni ke, jednokolosje ne - uskotra ne pruge "Parezane", koja se mora temeljiti na prethodno izra enoj tehni koj osnovi koja mora ponuditi tehni ki i dizajnerski suvremeno rješenje.

Najuža dozvoljena širina koridora zaštite prostora pruge "Parezane" Planom se utvr uje na 100m. U njemu se ne mogu graditi nikakvi zahvati u prostoru, osim rekonstrukcije postoje ih i izgradnje planiranih prometnica i infrastrukturne mreže koje ga presijecaju. U izgra enim dijelovima gra evinskih podru ja koridor zaštite prostora koji se odre uje lokacijskom dozvolom ili prostornim planom užeg podru ja može biti i manji od navedene vrijednosti u stavku 1. ove to ke.

Pomorski promet

lanak 146.

To ka 5.16.

Pomorski promet odvijat e se u luci Kanegra.

U skladu s važe im propisima Planom je izvršena klasifikacija luka:

- luka Kanegra u sklopu koje se planira:
 - morska luka otvorena za javni promet lokalnog zna aja,
 - morska luka posebne namjene županijskog zna aja, u kojoj e se obavljati djelatnosti nauti kog turizma – marina,
 - sezonski grani ni pomorski prijelaz II. kategorije.

Zračni promet

Članak 147.

Točka 5.17.

Na lokaciji Škrile, u okviru područja sportsko rekreativne namjene, planira se uređenje helidroma. Prilikom projektiranja i izgradnje ovog helidroma prometna komponenta uvjeta gradnje mora se utvrditi temeljem važećeg Zakona o zračnom prometu, te i ostalih odgovarajućih propisa.

Telekomunikacijski promet

Članak 148.

Točka 5.18.

Kabelska TK mreža se gradi i rekonstruira isključivo podzemno s ugradnjom i rezervnih cijevi za procijenjene buduće potrebe. Gradnja i rekonstrukcija kabelskih TK mreža može se izgraditi i nadzemnim kabelima kao privremena mreža u fazi djelomične izgradnje za pojedino područje ili za povezivanje manjeg broja korisnika (do 20).

Članak 149.

Točka 5.19.

Gradnja zgrada ili postavljanje nadzemnih samostojećih ormara za smještaj aktivnih ili pasivnih elemenata nepokretne TK mreže moguće je unutar građevinskog područja naselja. Oblik zgrada i samostojećih ormara TK mreže potrebno je oblikom uklopiti u ambijent naselja. Zgrade za smještaj TK opreme grade se na posebnoj građevnoj estici ili se oprema smješta u druge zgrade (stambene, poslovne ili mješovite namjene), a samostojećim ormari moguće je postavljati na esticama drugih građevina ili na javnim površinama izvan kolnika i nogostupa.

Članak 150.

Točka 5.20.

Zaštitni koridor postojećih i novih kabelskih sustava, u kojem treba izbjegavati gradnju drugih zahvata, iznosi 1m. U slučaju potrebe gradnje drugih zahvata, te ekonomske opravdanosti, postojeće trase TK kabela moguće je premještati. Za buduće trase TK kabela nije potrebna rezervacija koridora, već se njihova gradnja prilagođavati postojećim i planiranoj izgradnji.

Članak 151.

Točka 5.21.

Na trasi postojećeg radijskog koridora Učka – Umag, u vremenu njegovog postojanja i u širini od 50m, ograničena je gradnja zahvata visine preko 20m, mjereno od postojećeg terena. Za svaku gradnju u ovom koridoru potrebno je ishoditi posebnu suglasnost telekomunikacijskog operatera koji ga koristi.

Članak 152.

Točka 5.22.

Sve građevine, osim komunalnih, priključuju se na nepokretnu TK mrežu te opremaju telekomunikacijskom instalacijom kapaciteta i izvedbe prilagođene njihovoj veličini i namjeni, u skladu s posebnim propisima iz ovog područja.

Ilanak 153.

To ka 5.23.

Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža, GSM mreže, radijskih postaja i ostalih postaja (antenski stupovi i prostor za opremu) postavljaju se isključivo izvan grana evinskih područja naselja, na izdvojenim lokacijama s osiguranim kolnim pristupom, uz uvjet da svojom veličinom i oblikom ne smiju narušiti vizure naselja. Udaljenost od grana evinskog područja i groblja ne može biti manja od utvrđene tablicom:

VISINA ANTENSKOG STUPA (m)	NAJMANJA ORTOGONALNA PROJEKCIJA UDALJENOSTI OD GRANA EVINSKOG PODRUČJA/GROBLJA (m)
NIŽA OD 5	50
5-10	100
10-20	200
20-30	300
VISA OD 30	400

Na jednoj lokaciji može se instalirati samo 1 antenski stup. Ukoliko istu ili širu lokaciju koristi više korisnika – operatera, svi moraju koristiti 1 antenski stup.

Antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža i radijskih postaja iz stavka 1. ove točke, neovisno o visini, ne mogu se postavljati u užoj i široj zoni zaštite kulturnih dobara utvrđenih ovim Planom, kao i najmanje 400m oko planiranog helidroma.

Iznimno stavcima 1. i 2. ove točke, postoje i antenski sustavi baznih postaja pokretnih TK mreža i radijskih postaja mogu se zadržati u prostoru i ukoliko ne odgovaraju uvjetu udaljenosti iz stavka 1. ove točke, te im se omogućiti uvjeti rekonstrukcije. Prilikom njihove rekonstrukcije lokacija antenskih stupova mora se uskladiti s odredbama ove točke. Pri tome se postoje im antenskim stupovima smatraju antenski stupovi koji postoje u prostoru, a postavljeni su temeljem i u skladu s građevnom dozvolom, ili drugim zakonskim propisom.

DRUGI INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

ENERGETSKI SUSTAVI

Elektroenergetika

Ilanak 154.

To ka 5.24.

Prilikom projektiranja i izgradnje elektroenergetskih građevina kao i planiranja ostalih zahvata u prostoru predviđenih ovim Planom potrebno je pridržavati se slijedećeg:

- sva planirana srednjenaponska mreža predviđena je za 20kV napon
- sve planirane transformatorske stanice do ulaznog napona 20kV trebaju biti tipa 10(20)/0,4kV, a nakon ulaznog napona 20kV trebaju biti tipa 20/0,4kV
- lokacije i broj novih transformatorskih stanica kao i trase planiranih mreža u grafičkom dijelu Plana određene su približno. Kod izrade prostornih planova užeg područja, odnosno kod izdavanja lokacijskih dozvola, moguće su manja odstupanja u pogledu određivanja konkretne trase mreže, te lokacije pojedine TS 10(20)/0,4kV, pri čemu se mora uvažavati osnovna koncepcija elektroenergetske opskrbe

- prilikom planiranja određenih zahvata u prostoru oko elektroenergetske mreže a naročito nadzemnih mreža svih naponskih nivoa (110kV, 35kV i 10(20)kV) obavezno je pridržavati se važećih zakonskih regulativa kao i ostalih važećih propisa (zaštitni koridori i sl.).

Ilanak 155.

Točka 5.25.

Ovim se Planom određuju slijedeći i infrastrukturni koridori dalekovoda:

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- dalekovod u istraživanju 2x400kV – ukupno 200m
- županijski dalekovod 110kV - ukupno 70m (25m projektirani).

Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori

- županijski dalekovod 110kV - ukupno 19m.

Plinoopskrba

Ilanak 156.

Točka 5.26.

Pri gradnji plinovoda (magistralnih i lokalnih), plinovodnih mreža i kućnih instalacija, kao i prilikom određivanja trasa plinovoda i lokacija MRS s propisanim koridorima, primjenjuju se odgovarajući propisi o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima za međunarodni transport, te važećih tehničkih i sigurnosnih propisa.

Do donošenja domaćih normi pri gradnji magistralnih (visokotlačnih) plinovoda koristiti američke norme API i ANSI. Pri gradnji lokalnih i distributivnih plinovoda koristiti DIN i ISO norme, za zaštitu oblika plinovoda DIN i DVGW norme, a za kućne instalacije DIN norme.

Pri gradnji plinovoda, plinovodnih mreža i kućnih instalacija, ovisno o uvjetima eksploatacije, koriste se cijevi od čelika i polietilena (PEHD).

Ilanak 157.

Točka 5.27.

Ovim se Planom određuju slijedeći i infrastrukturni koridori plinovoda (prema Prostornom planu Istarske županije, SN Istarske županije 2/02):

Planirana (neizgrađena) mreža - koridori rezervacije prostora

- državni / međunarodni / magistralni vodovi – ukupno 100m
- županijski magistralni vodovi - ukupno 60m.

Planirana (izgrađena) mreža - zaštitni koridori

- državni / međunarodni / magistralni vodovi – ukupno 40m
- županijski magistralni vodovi - ukupno 20m.

Unutar koridora iz stavka 1. ove točke ne postoje uvjeti gradnje zgrada namijenjenih stanovanju ili boravku ljudi. Iznimno je moguća gradnja, ako je bila planirana prostornim planom užeg područja prije projektiranja plinovoda i to za promjer plinovoda do 125mm - u koridoru 10m sa svake strane ucrtane trase, a za promjer plinovoda od 125 do 300mm - u koridoru 15m sa svake strane.

Kada trase plinovoda prate prometnice, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste - 15m od ruba cestovnog pojasa,
- za županijske, lokalne i ostale ceste - 5m od vanjskog ruba cestovnog pojasa,
- za željezničke pruge – 20m od ruba pružnog pojasa.

U ovom slučaju potrebno je osigurati slobodni koridor širine 18m (6m s jedne strane i 12m s druge strane plinovoda) potreban za izgradnju i održavanje plinovoda.

Ilanak 158.

Točka 5.28.

Kod izgradnje MRS u građevinama od vrstog materijala, a kapaciteta do 30.000m³/h, minimalne udaljenosti su:

- za državne ceste - 20m,
- za županijske i lokalne ceste - 10m,
- za ostale ceste - 6m,
- za šetališta i parkirališta - 10m,
- za građevine visokogradnje – 15m,
- za vodotoke – 5m.

Kod izgradnje MRS potrebno je osigurati zemljište veličine oko 15mx20m za MRS veće kapaciteta, odnosno 10mx10m za MRS manjih kapaciteta.

Kod izgradnje postrojenja i uređaja koji su sastavni dio plinovoda (gledajući stanice i blok stanice) minimalne udaljenosti su:

- od granice crte susjednog posjeda odnosno od vanjskog ruba cestovnog pojasa do stanice – 30m,
- od građevina i drugih objekata odnosno od vanjskog ruba cestovnog ili pružnog pojasa u okviru kompleksa stanice – 3m.

Kod izgradnje plinara za proizvodnju isparenog UNP+zrak potrebno je osigurati zemljište površine oko 10.000m² do 12.000m², u kojemu su uključene sve sigurnosne udaljenosti.

VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Vodoopskrba

Ilanak 159.

Točka 5.29.

Potrebno je nastaviti s daljnjim radnjama na optimalizaciji vodoopskrbnog sustava s konačnim ciljem osiguranja potrebnih količina i tlakova vode. Prvenstveno treba rekonstruirati tj. "pojačati" profil magistralnog cjevovoda od Laganiša do rezervoara Triban, kojemu je potrebno povećati i veličinu rezervoarskog prostora.

Intenziviranje gradnje u građevinskim područjima naselja uvjetovano rekonstrukcijom vodovodne mreže.

Pored rezervoara Kanegra kapaciteta 600m³, ovim Planom predviđen novi rezervoar kapaciteta 1.300m³ zadovoljiti će potrebe budućih turista u turističkim naseljima Kanegra i Porta Madona.

Na području Krasice, Punte, Lozara i Baredina, ali prema potrebi i na drugim područjima, rekonstruirati će se vodovodna mreža za potrebe poljoprivredne proizvodnje.

Ilanak 160.

To ka 5.30.

Ovim se Planom odre uju sljede i infrastrukturni koridori vodovoda:

Planirana (neizgra ena) mreža - koridori rezervacije prostora

- magistralni vodovi - ukupno 100m,
- ostali vodovi - ukupno 60m.

Planirana (izgra ena) mreža - zaštitni koridori

- magistralni vodovi - ukupno 12m,
- ostali vodovi - ne utvr uje se koridor.

Odvodnja otpadnih voda

Ilanak 161.

To ka 5.31.

Ovim se Planom odre uju sljede i infrastrukturni koridori kanalizacije:

Planirana (neizgra ena) mreža - koridori rezervacije prostora

- svi planirani vodovi - ukupno 100m,

Planirana (izgra ena) mreža - zaštitni koridori

- svi vodovi - ne utvr uje se koridor.

Ilanak 162.

To ka 5.32.

U Gradu Bujama gradit e se razdjelni kanalizacijski sustav, tj. zaseban sustav kanalizacije sanitarno-potrošnih voda (fekalna kanalizacija) i zaseban sustav oborinske kanalizacije, osim u podru ju povijesne jezgre Buja gdje e se zadržati djelomi no mješoviti sustav.

Fekalna kanalizacija

Ilanak 163.

To ka 5.33.

Planskim rješenjem se ve ina naselja odnosno gra evinskih podru ja u okolici grada Buja kao i sam grad Buje, te turisti ka naselja Kanegra i Porta Madona povezuju u sustav mreže gravitacijskih kolektora fekalne kanalizacije me usobno povezanih crpnim stanicama kojima se fekalne otpadne vode prikupljaju i gravitacijski priklju uju na postoje e kolektore i postoje e ure aje za pro iš avanje otpadnih voda "Buje" i "Savudrija" (u Gradu Umagu).

Kod manjih naselja u unutrašnjosti podru ja Grada Buja i izdvojenih zona zbrinjavanje otpadnih voda planira se putem manjih lokalnih podsustava s odgovaraju im ure ajima manjeg kapaciteta i ispuštanjem otpadnih voda u podzemlje (obaveza u II. i III. zoni sanitarne zaštite podzemnih voda, uz uvjet ispuštanja otpadnih voda izvan II. i III. zone), odnosno tretiranjem u septi kim ili sabirnim jamama (izvan II. i III. zone sanitarne zaštite podzemnih voda, isklju ivo kao prelazna faza do izgradnje sustava odvodnje). Fekalne otpadne vode tretirat e se na ure aju za pro iš avanje koji e se sastojati od potrebnog stupnja pro iš avanja (obavezno biološki, a po potrebi i tercijarni stupanj). Nakon tretmana na ure aju, pro iš ena voda ispustit e se u teren preko upojnog bunara. Mikrolokacije kolektora, crpnih stanica i ostalih gra evina i ure aja definirat e se prostornim planovima užih podru ja, odnosno lokacijskom (gra evnom) dozvolom.

Cjelokupni sustav sa svim svojim dijelovima mora se izvesti u skladu s važećim propisima i pravilima tehničke struke.

Oborinska kanalizacija

članak 164.

Točka 5.34.

Onečišćene oborinske vode s prometnica, parkirališta, manipulativnih i drugih površina prije ispusta u kolektore treba pročišćavati na separatorima ulja i pijeska.

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

članak 165.

Točka 6.1.

Cjelokupno područje Grada Buja predstavlja izuzetnu, u značajnoj mjeri opremljenu ambijentalnu vrijednost koja se treba očuvati i štiti sveukupnim planskim rješenjem, razgraničenjem područja na sljedeći način:

- Planom su određena područja kulturnih dobara državne, županijske i lokalne razine značaja, upisanih u registar kulturnih dobara i evidentiranih ovim Planom:
 - povijesne graditeljske cjeline,
 - arheološka baština,
 - povijesni sklopovi i građevine,
 - etnološka baština.
- Planom su određena područja zaštićenih dijelova prirode državne, županijske i lokalne razine značaja
- Planom su određena područja:
 - osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,
 - područje pojačane erozije,
 - I., II. i III. zona vodozaštitnih područja,
 - vodotok I. i II. kategorije,
 - more II. razreda kvalitete
 - obalno područje mora i voda.

članak 166.

Točka 6.2.

Planom se diferenciraju dvije osnovne kategorije krajobraznih, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i drugih vrijednosti:

- zaštita utvrđena na temelju zakona i drugih propisa
- zaštita zasnovana na temelju važećih odluka, te odredbi važećih prostornih planova i ovog Plana

KULTURNA DOBRA

lanak 167.

To ka 6.3.

Planom su obuhva ena nepokretna kulturna dobra zašti ena u smislu važe ih propisa, navedena u stavku 2. ove to ke.

Kulturna dobra unesena u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske

Zašti ena kulturna dobra (identifikacijski broj prema grafi kom dijelu Plana):

- 11 Urbanisti ka cjelina grada Buja - broj upisa u registar kulturnih dobara 41, br. rješenja 01-160/3-62 od 23.10.1962.
Gradski fortifikacijski sustav Buja
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Buje
- 105 Buje – arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Margareta, uz zgradu Gimnazije – broj registra u Listi zašti enih kulturnih dobara (NN 151/02, 18/03, 63/03, 2/04 i 22/04) Z-855 i Z-1136
- 121 Hidroarheološka zona od granice Slovenije do Umaga - broj upisa u registar kulturnih dobara 107, br. rješenja 313/1 od 22.12.1966.

lanak 168.

To ka 6.4.

Planom se preporu uje registracija u smislu važe ih propisa sljede ih nepokretnih kulturnih dobara (identifikacijski broj prema grafi kom dijelu Plana):

- 80 Poluurbana i ruralna cjelina Momjan
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Momjan

lanak 169.

To ka 6.5.

Planom su evidentirana sljede a nepokretna kulturna dobra - cjeline i gra evine (identifikacijski broj prema grafi kom dijelu Plana):

- 4 Ruralna cjelina Bibali
- 6 Ruralna cjelina Brda
- 8 Ruralna cjelina Brešani
- 9 Ruralna cjelina Bri
- 10 Ruralna cjelina Bucaji
- 13 Ruralna cjelina Buroli
- 38 Ruralna cjelina Dramac
- 43 Ruralna cjelina Gamboci
- 56 Ruralna cjelina Kaštel iznad Dragonje
Kultivirani krajolik humka akropolskog naselja Kaštel
Arheološko nalazište na lokalitetu Kaštel iznad Dragonje
- 60 Ruralna cjelina Kontarini
- 62 Ruralna cjelina Krasica
- 63 Ruralna cjelina Kremenje
- 64 Ruralna cjelina Kršete
- 65 Ruralna cjelina Ku ibreg
- 68 Ruralna cjelina Lalovi i
- 69 Ruralna cjelina Lozari
- 70 Ruralna cjelina Ljublanija
- 77 Ruralna cjelina Maruši i

- 78 Ruralna cjelina Meriš e
86 Ruralna cjelina Montrin
88 Ruralna cjelina Oskoruš
90 Ruralna cjelina Paliski
93 Ruralna cjelina Smilovi i
106 Ruralna cjelina Sv. Mauro
111 Ruralna cjelina Šajini
114 Ruralna cjelina Tarkusi
117 Ruralna cjelina Triban
118 Ruralna cjelina Vinjarija
119 Ruralna cjelina Vižinada
Arheološko nalazište na lokalitetu Vižinada
5 Arheološko nalazište na lokalitetu Bracanija
2 Arheološko nalazište na lokalitetu Baredine
14 Arheološko nalazište na lokalitetu Casai
15 Arheološko nalazište na lokalitetu Cingarella
36 Arheološko nalazište na lokalitetu Cupiga
39 Arheološko nalazište na lokalitetu Fineda/Finida
41 Arheološko nalazište na lokalitetu Fratta
47 Arheološko nalazište na lokalitetu Hum
51 Arheološko nalazište na lokalitetu Kalandrija
52 Arheološko nalazište na lokalitetu Kaldanija
Graditeljski sklop u Kaldaniji
54 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastanjari – Škuljka
55 Arheološko nalazište na lokalitetu Kastion
57 Arheološko nalazište na lokalitetu Kavruja
58 Arheološko nalazište na lokalitetu Klavac
59 Arheološko nalazište na lokalitetu Kolombanija
61 Arheološko nalazište na lokalitetu Kontarini
67 Arheološko nalazište na lokalitetu Krug
71 Arheološko nalazište na lokalitetu Madona delle Vigne – Monte Baster
73 Arheološko nalazište na lokalitetu Mandaloro
75 Arheološko nalazište na lokalitetu Markovac
79 Arheološko nalazište na lokalitetu Mira
80 Arheološko nalazište na lokalitetu Momjan
84 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte degli Olmi
85 Arheološko nalazište na lokalitetu Monte di Mazzoria
91 Arheološko nalazište na lokalitetu Pe ina kod Lozari
92 Arheološko nalazište na lokalitetu Pe ina Mira
95 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Fanelli
96 Arheološko nalazište na lokalitetu Stancija Farameja
100 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Eufemija
101 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Elizej
102 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Franjo
103 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Kancijan
104 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Jelena
107 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Nikola pokraj Sorbara
108 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelagij
109 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Pelegrin
110 Arheološko nalazište na lokalitetu Sv. Stjepan
112 Arheološko nalazište na lokalitetu Šavarinovac
113 Arheološko nalazište na lokalitetu Škrline
115 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Krasice
116 Arheološko nalazište na lokalitetu Tiola, kod Brda
120 Arheološko nalazište na lokalitetu Volpija

- Civilni stambeno-gospodarski sklop u Volpiji
- 76 Stancija Markovac
- 94 Stancija na cesti Brda – Ku ibreg
- 97 Stancija Krevato
- 98 Stancija Zrinci
- 12 Civilna građevina – sajmište u Bujama
Civilna građevina – stari vinarski podrum u Bujama
Civilna građevina – kompleks uljare u Bujama (stavljen pod preventivnu zaštitu)
Sakralna građevina – poklonac sv. Antona u Bujama
- 40 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Fratriji
- 42 Civilni stambeno - gospodarski sklop u Gaderima
- 45 Graditeljski sklop u Gardošima
- 48 Graditeljski sklop u Jukima
- 49 Graditeljski sklop u Jurcaniji
- 53 Graditeljski sklop u Kanedolu
Sakralna građevina – poklonac u Kanedolu
- 66 Graditeljski sklop u Ku ibregu
Sakralna građevina – poklonac u Ku ibregu
- 81 Graditeljski sklop – kaštel u Momjanu
- 74 Civilna građevina u naselju Markocija (Grad Umag)
- 122 Civilna građevina - trasa željeznice pruge “Parenzana” (ferrovia “Parenzana”)
- 16 Crkva sv. Antuna opata u Lozarima
- 17 Crkva sv. Ivana Krstitelja na groblju Merišće
- 18 Crkva (župna) sv. Jakova u Brdima
- 19 Crkva sv. Jurja u Oskorušu
- 20 Crkva sv. Jurja u Tribanu
- 21 Crkva sv. Justine u Ku ibregu
- 22 Crkva sv. Katarine na groblju u Oskorušu
- 23 Crkva sv. Lucije (Srbar pokraj Maruša, groblje)
- 24 Crkva sv. Marije Magdalene (Brič, groblje)
- 25 Crkva sv. Marije (Fabijan i, desno od ceste Momjan-Kremenje)
- 26 Crkva sv. Martina u Momjanu
- 27 Crkva sv. Mihovila arhanđela nadomak Vižinade (pokraj Kaštela)
- 28 Crkva sv. Maura ili Majka Božja od Zdravlja u selu Sv. Mauro
- 29 Crkva sv. Petra i Pavla u Kršetama
- 30 Crkva sv. Petra u Momjanu
- 31 Crkva sv. Petra na području Srbara
- 32 Crkva sv. Roka na Momjanskom groblju
- 33 Crkva sv. Roka u Burolima
- 34 Crkva sv. Sabe
- 35 Crkva sv. Stjepana u Krasici
- 7 Sakralna građevina – poklonac u Brdima
- 46 Sakralna građevina – poklonac u Gobcima
- 72 Sakralna građevina – poklonac u Malotiji
- 83 Sakralna građevina – poklonac u Momjanu
- 1 Etnološko područje potoka Arila
- 3 Etnološko područje potoka Bazuje
- 123 Etnološko područje Baracija
- 37 Etnološke građevine u Rncima
- 44 Etnološke građevine u Gardošima
- 50 Etnološke građevine u Jurinima
- 82 Etnološke građevine u Momjanu
- 87 Etnološke građevine u Morožiji
- 89 Etnološke građevine u Paldigiji
- 99 Etnološke građevine u Stanovima

Hidroarheološki zaštitni pojas cijelom dužinom obalnog mora Grada Buja, širine 2000m
Zaštitni obalni pojas cijelom dužinom obale Grada Buja, širine 100m
Zaštitni kopneni pojas u zaleđu u zaštitnog obalnog pojasa, širine 100m

članak 170.

Čl. 6.6.

Planom se dodatno uspostavlja zaštita svih građevina visokogradnje i niskogradnje izgrađenih u pravilu do 1940. godine, osim građevina iz točke 6.3., 6.4. i 6.5., i to:

- pojedinačne građevine manjih ambijentalnih vrijednosti koje doprinose vrijednosti cjeline, odnosno kulturnog krajolika u kojemu se nalaze,
- sve građevine građene na tradicionalan način, primjenom tradicionalnih materijala (kameni zidovi) i arhitektonskih elemenata (portali, kamene erte, baladuri i slično).

članak 171.

Čl. 6.7.

Prema eventualnom ostalom kulturnom dobru, koje ovim Planom nije posebno specificirano, ima se odnositi u skladu sa zakonom i drugim propisima.

članak 172.

Čl. 6.8.

Za sva obuhvaćena kulturna dobra iz točke 6.3., 6.4. i 6.5. Planom se utvrđuje sustav zaštite. Planom se diferenciraju 2 osnovna načela zaštite kulturnih dobara:

- zaštita temeljem odredbi prostornog plana užeg područja,
- zaštita temeljem lokacijske (građevne) dozvole izdate neposredno temeljem odredbi ovog Plana.

Planom se propisuje obaveza izrade i donošenja prostornih planova užih područja za sve povijesne graditeljske cjeline (urbanističke i ruralne cjeline) i povijesne graditeljske sklopove (stancije) iz točke 6.3. i 6.4. ovih odredbi i to (identifikacijski broj prema grafičkom dijelu Plana):

- 11 Urbanistička cjelina grada Buja - broj upisa u registar kulturnih dobara 41, br. rješenja 01-160/3-62 od 23.10.1962.
- 80 Poluurbana i ruralna cjelina Momjan

Planom se preporučuje izrada i donošenje prostornih planova užih područja za sve graditeljske cjeline iz točke 6.5. ovih odredbi (ruralne cjeline i stancije).

članak 173.

Čl. 6.9.

U postupku izrade prostornih planova užeg područja nadležno tijelo državne uprave utvrditi će konzervatorsku podlogu sa sustavom mjera zaštite obuhvaćenih nepokretnih kulturnih dobara ili utvrditi sustav mjera zaštite tih kulturnih dobara. U prostorne planove užeg područja obavezno se ugrađuju utvrđene mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara.

članak 174.

Čl. 6.10.

U slučaju kada se, do donošenja prostornog plana užeg područja kao i za kulturna dobra kod kojih se ne planira izrada i donošenje prostornog plana užeg područja, mjere zaštite kulturnih dobara određuju lokacijskom dozvolom temeljem ovog Plana, tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite kulturnih dobara utvrditi će uvjete zaštite kulturnog

dobra, pri čemu se mogu odrediti moguće na temelje mjere: suradnja s konzervatorskim odjelom, konzervatorska istraživanja i analize, konzultativni i konzervatorski nadzor i sl.

Za sva kulturna dobra iz točke 6.3. i 6.4. ovih odredbi, te za sve sakralne i ostale pojedinačne građevine iz točke 6.5. ovih odredbi utvrđuje se:

- opći uvjeti zaštite,
- posebni uvjeti zaštite i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru.

Za naselja i cjeline iz točke 6.5. ovih odredbi, kao i za eventualna ostala kulturna dobra, koja ovim Planom nisu posebno specificirana, određuje se:

- opći uvjeti zaštite.

Ne može se izdati građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti tijela državne uprave nadležnog za poslove zaštite kulturnih dobara na glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru, za kulturna dobra iz točke 6.3., 6.4., 6.5. i 6.7. ovih odredbi.

Članak 175.

Točka 6.11.

U cilju očuvanja arhitektonskog jedinstva, prostornim planovima užeg područja odnosno lokacijskom (građevnom) dozvolom, određuje se elementi rekonstrukcije postojećih kulturnih dobara. Pri tome treba se uvažavati kreativna rješenja svrhovite zaštite i očuvanja putem kojih se građevini kvalitetno određuju potrebni životni, odnosno radni uvjeti.

U području urbanističke cjeline grada Buja iz točke 6.3. ovih odredbi utvrđuju se mjere očuvanja i zaštite na sljedeći način:

- Planom su nam određene prostorne mjere kulturnog dobra, u kojima se propisuje sustav mjera zaštite. Detaljne prostorne mjere kulturnog dobra određene su aktom o zaštiti kulturnog dobra nadležnog tijela državne uprave.
- U zoni A propisuje se cjelovita zaštita kulturno povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštovanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Nije dopušteno unošenje novih struktura, a moguće je prilagođavanje funkcija i sadržaja suvremenim potrebama uz minimalne intervencije u povijesne strukture (sanacija, konzervacija, konzervatorska rekonstrukcija).
- U zoni B propisuje se zaštita osnovnih elemenata prostorne povijesne matrice i karakterističnih kompleksa grupa građevina, pojedinih građevina i drugih važnih vrijednosti, a prije svega gabarita, povijesnih sadržaja i oblika. Dopuštene su odgovarajuće intervencije u smislu prilagođavanja funkcija i sadržaja suvremenim potrebama (konzervacija, rekonstrukcija, povezivanja povijesnih i novih struktura: interpolacija, rekompozicija, integracija).
- U zoni E propisuje se zaštita krajobraznog karaktera cjeline. Obaveznom kontrolom gabarita i očuvanjem vrijednih vizura štiti se i ističu urbane, arhitektonske i krajobrazne vrijednosti kulturnog dobra. Intervencije u prostoru dopuštene su samo uz pridržavanje osnovnih konzervatorskih načela i zaštite kulturno povijesne cjeline (uređenje prostora, gradnja, rekonstrukcija).
- U zoni istraživanja I (područje zona A i B, te uz njih područje na brežuljku Sv. Margarete) sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim istraživanjima i nadzorom, a svaka intervencija podređena je rezultatima provedenih istraživanja.
- Zaštitni i drugi radovi na području ovog kulturnog dobra mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.
- Ovo kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu koju odredi nadležno tijelo državne uprave, sve sukladno odredbama ovog Plana.
- Nadležno tijelo državne uprave može propisati i druge mjere zaštite ovoga kulturnog dobra.

Mjere o uvanja i zaštite poluurbanih i ruralnih cjelina na elno se utvr uju na sljede i na in:

- U podru ju poluurbane i ruralne cjeline naselja Momjan iz to ke 6.4. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i o uvanje urbane odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru nije mogu e uvo enje nikakvih promjena u planu i oblikovanju arhitekture. Svi zahvati trebaju težiti rekonstrukciji povijesnih oblika. Gra evne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i sli no u prostoru i na gra evinama odre uju se uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave. Za ovo podru je ovim se Planom utvr uje obaveza izrade prostornog plana užeg podru ja u obuhvatu šire zone zaštite kulturnog dobra.
- U podru jima ruralnih cjelina iz to ke 6.5. ovih odredbi uvjetuje se potpuna zaštita i o uvanje urbane, odnosno ruralne strukture i arhitekture. U tom prostoru obavezna je zaštita i o uvanje temeljne graditeljske osnove i gabarita izgradnje, što dopušta mogu nost interpolacija, ali prilago enih ambijentu. Gra evne aktivnosti u smislu interpolacija, prigradnji, nadogradnji, adaptacija i sli no, u prostoru i na gra evinama odre uju se uz suglasnost nadležnog tijela državne uprave.

Intervencije u podru jima iz stavaka 2. i 3. ove to ke moraju biti uskla ene s urbanisti kim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline. Potrebno je sa uvati karakteristike parcelacije koja uvjetuje morfološku strukturu podru ja i koja je prepoznatljiva kroz strukturiranje gra evina, uli nih pro elja, ogra ivanje vrtnih parcela i oblikovanje vanjskog ruba podru ja. Tako er:

- uvažavati karakteristi nu tipologiju, orijentaciju i položaj gra evina na gra evnim esticama, te na taj na in sa uvati karakteristi an uli ni izgled, odnosno izgled cjeline,
- gradnju interpoliranih gra evina logi no uklju ivati u postoje u cjelinu. Sa uvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raš lanjivanje parcela,
- postoje e pomo ne gra evine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanisti kog standarda cjeline,
- oblik, detalji i boje pro elja moraju se prilagoditi karakteristikama tipa gra evina u okviru cjeline.

Ilanak 176.

To ka 6.12.

Za gra evine iz to ke 6.6. Planom se utvr uju mjere zaštite:

- pri rekonstrukciji gra evina uvažavati karakteristi nu tipologiju, orijentaciju i položaj gra evina na gra evnim esticama, te na taj na in sa uvati karakteristi an uli ni izgled, odnosno izgled cjeline,
- gradnju interpoliranih gra evina logi no uklju ivati u postoje u cjelinu; sa uvati karakteristike fasadnog ritma i tradicionalno raš lanjivanje gra evnih estica,
- postoje e pomo ne gra evine ukloniti, ukoliko se to temelji na promjeni urbanisti kog standarda cjeline,
- oblik, detalje i boje pro elja prilagoditi karakteristikama tipa gra evina u okviru cjeline.

Iznimno stavku 1. ove to ke gra evine odnosno ostaci gra evina iz to ke 6.6. mogu se uklanjati i nadomještati novima, pri emu se, uz korištenje suvremenih materijala i arhitektonskih elemenata, mora zadovoljiti uvjet uskla enosti s urbanisti kim, povijesnim i oblikovnim karakteristikama cjeline.

Ilanak 177.

To ka 6.13.

Mjere zaštite arheoloških zona (podru ja) i lokaliteta iz to ke 6.3., 6.4., 6.5. i 6.7. ovih odredbi na elno se utvr uju na sljede i na in:

- Svi zahvati u arheološkim nalazištima uvjetovani su prethodnim istraživanjima, a eventualno i drugim potrebnim radnjama: arheološko rekognosciranje i reambuliranje, arheološki nadzor zemljanih radova, zabrana novogradnje do arheoloških istraživanja, obavezna prezentacija i sl. Rezultati istraživanja trebaju biti adekvatno interpretirani i usuglašeni s planiranom intervencijom u prostoru prije izrade dokumentacije i po etka izvo enja bilo kakvih gra evinskih radova.
- Na podru ju arheološkog nalazišta nisu dozvoljeni radovi koji bi mogli narušiti integritet kulturnog dobra, bez prethodnog odobrenja nadležnog tijela državne uprave.
- Istraživanje arheološkog nalazišta i iskapanje nalaza dopušteno je samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela državne uprave.

Ilanak 178.

To ka 6.14.

Mjere zaštite trase željezni ke pruge "Parenzane" na elno se utvr uju na sljede i na in:

- sukladno rješenju iz Prostornog plana Istarske županije (SN Istarske županije 2/02) propisuje se obaveza izrade prethodne dokumentacije revitalizacije (ponovne izgradnje), u suradnji s ostalim državama kroz koje prolazi trasa (Slovenija i Italija), koja mora ponuditi tehni ki i dizajnerski suvremeno rješenje,
- revitalizacijom (ponovnom izgradnjom) "Parenzana" e dobiti karakter turisti ke jednokolosje ne, uskotra ne pruge,
- sve radove, kako u fazi izrade dokumentacije tako i izgradnje, obavljati u suradnji s tijelom državne uprave nadležnim za poslove zaštite kulturnih dobara.

Ilanak 179.

To ka 6.15.

Prilikom izrade prostornog plana užeg podru ja ili druge prostorne dokumentacije, kao i provedbe eventualnog postupka procjene utjecaja na okoliš za sve zahvate u prostoru kojima su obuhva ena kulturna dobra iz to aka 6.3., 6.4. i 6.5. ovih odredbi, potrebno je pored odredbi ovog Plana dodatno konzultirati i smjernice iz Konzervatorske podloge za izradu ovog Plana.

PRIRODNE I KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI

Ilanak 180.

To ka 6.16.

Na podru ju Grada Buja ne postoje prirodne vrijednosti proglašene aktom o zaštiti u smislu Zakona o zaštiti prirode (NN 162/03).

Ilanak 181.

To ka 6.17.

Planom su evidentirane sljede e prirodne vrijednosti županijskog zna aja:

- u kategoriji posebni rezervat: - botani ki rezervati: zna ajnije površine prirodnih travnjaka na podru ju Buja, Bibala, Kremenja i Volpije,
- u kategoriji spomenik prirode: - botani ki: zeleni hrast kod Markovca,
- u kategoriji zna ajni krajobraz: - flišni dio od Kaštela do epi a (Bujski Kras),
- u kategoriji park šuma: - okoliš povijesnih cjelina: Buje, Kaštel, Momjan,
- Kanedo kod Markovca.

lanak 182.

To ka 6.18.

Mjere o uvanja i zaštite svih zašti enih prirodnih vrijednosti odre uju se prema Zakonu o zaštiti prirode (NN 162/03), ukupnim odredbama ovog Plana, te ostalim odgovaraju im propisima. Za prirodne vrijednosti se utvr uje sustav mjera zaštite.

U postupku eventualne izrade prostornih planova užeg podru ja kojima bi bila obuhva ena odre ena prirodna vrijednost nadležno tijelo državne uprave utvrdit e za nju uvjete zaštite. U takve prostorne planove užeg podru ja ugra uju se utvr eni uvjeti zaštite.

U slu aju kada se lokacijske (gra evne) dozvole izdaju temeljem ovog Plana za zahvate u prostoru u odre enoj prirodnoj vrijednosti, kao i za susjedne gra evine, tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirodnih vrijednosti utvrdit e uvjete zaštite te prirodne vrijednosti. Ne može se izdati gra evna dozvola bez prethodno pribavljene potvrde nadležnog tijela državne uprave da je glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru ili druga odgovaraju a dokumentacija izra ena u skladu s uvjetima zaštite prirode.

Ovim Planom utvr uju se na elne mjere i uvjeti zaštite prirode za evidentirane prirodne vrijednosti:

- zabrana svih radnji i djelatnosti kojima se zašti enim i evidentiranim prirodnim vrijednostima narušava ili umanjuje svojstva zbog kojih su zašti eni (branje ili uništavanje biljaka, uznemiravanje, hvatanje ili ubijanje životinja, uvo enje novih svojti, melioracijski zahvati ...),
- za lokalitete navedene u to ki 6.17. ovih odredbi tijelo županijske uprave nadležno za zaštitu prirode treba donijeti planove gospodarenja prirodnim dobrima radi zaštite biološke i krajobrazne raznolikosti,
- lokaliteti navedeni u to ki 6.17. ovih odredbi nalaze se 2 godine pod privremenom zaštitom, te se za njih primjenjuju odredbe Zakona o zaštiti prirode koje odre uju zaštitu zašti enih prirodnih vrijednosti,
- potrebno je provesti istraživanja te izraditi studije i projekte za podru ja predvi ena za zaštitu, kako bi se utvrdila njihova vrijednost, te na osnovu toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim zaštite i posje ivanja,
- prije bilo kakvih zahvata na zašti enim i evidentiranim prirodnim vrijednostima potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i podru ja.

lanak 183.

To ka 6.19.

Planom su dodatno evidentirane sljede e prirodne vrijednosti:

- osobito vrijedan predjel - prirodni krajobraz,
- podru je poja ane erozije,
- I., II. i III. zona vodozaštitnih podru ja,
- vodotok I. i II. kategorije,
- more II. razreda kvalitete
- obalno podru je mora i voda.

lanak 184.

To ka 6.20.

Mjere zaštite prirodnih vrijednosti iz to ke 6.19. ovih odredbi, kao i ostalih prirodnih vrijednosti koja ovim Planom nisu posebno navedena, utvr uju se u skladu s odredbama ovog Plana, važe ih zakona, te ostalih odgovaraju ih propisa.

lanak 185.

To ka 6.21.

Smanjenje utjecaja erozije u Planom odre enim podru jima poja ane erozije, ali i ostalim podru jima izloženim eroziji, provodit e se realizacijom sljede ih gra evnih i ostalih zahvata u prostoru:

- regulacijom vodenih tokova i bujica,
- zemljanim radovima ure ivanja otvorenih prostora,
- sadnjom odre enih biljnih vrsta radi konsolidacije zemljišta.

lanak 186.

To ka 6.22.

Zaštita podru ja koja su Planom odre ena kao šume, te i ostalih šuma i šumskog zemljišta, kao odre ene prirodne vrijednosti, provodit e se u skladu s važe im zakonom o šumama, odredbama ovog Plana i ostalim odgovaraju im propisima.

Zaštita podru ja koja su Planom odre ena kao poljoprivredno tlo, te i ostalog poljoprivrednog zemljišta, kao odre ene prirodne vrijednosti, provodit e se u skladu s važe im zakonom o poljoprivrednom zemljištu, odredbama ovog Plana i ostalim odgovaraju im propisima.

lanak 187.

To ka 6.23.

Ure ivanje zelenih površina, kao odre ene prirodne vrijednosti, Planom se omogu ava u gra evinskim podru jima. Zelene površine mogu se ure ivati kao:

- javne zelene površine
 - javni parkovi
 - igrališta
 - ure ene zatravljene površine, drvoredi i sl.
 - ostale hortikulturno obra ene površine
- zaštitne zelene površine
- ostali oblici zelenih površina

Javni parkovi ure ivat e se trasiranjem pješa kih staza, opremanjem potrebnim rekvizitima, saniranjem postoje ih i sadnjom odgovaraju ih novih vrsta biljnog materijala, te obavljanjem i sli nih radnji, a izuzetno u manjim površinama i ure ivanjem parkirališta. Javni parkovi mogu se ure ivati tako da se u njima tematski prezentiraju razli iti eksponati (tematske izložbe na otvorenom – etno, povijest, kiparstvo i sli no) iji se sadržaj periodično može mijenjati. Ure ivanje parkova provoditi sa što manje asfaltiranih, oplo enih ili sli nih prometnih površina, uz kvalitetno opremanje komunalnom i drugom opremom. Cjelokupan promet (osim pješa kog) voditi rubno uz parkove, a, sukladno posebnom propisu Grada Buja o prenosivim objektima, kioske, štandove i sli ne objekte locirati izvan parkova.

Kod igrališta e se trasirati pješa ke staze, opreмати zahvat potrebnim rekvizitima, saditi odgovaraju e vrste biljnog materijala, te obavljati i sli ne radnje.

Zaštitne zelene površine uređivat će se saniranjem postojećeg biljnog materijala i sadnjom odgovarajućih novih vrsta, uređivanjem pješačkih staza, te obavljanjem i drugih sličnih radnji.

Na postojećem i planiranom izgrađenom prostoru potrebno je sprovesti introdukciju različitih autohtonih vrstama, čiji odabir zavisi od prostorne organizacije i strukture planirane izgradnje. Kod građevina kod kojih će prilikom izgradnje nastati veševi i zemljani radovi treba sprovesti biotehničke mjere sanacije i uređivanje usjeka i nasipa odgovarajućom travnom smjesom, busenovanjem, perenama, zimzelenim i listopadnim grmljem. Na lokacijama s velikim nagibom predvidjeti terasiranje terena, te sprovesti introdukciju različitih autohtonih vrstama kako bi se spriječila pojava erozije.

Vodove infrastrukture ukopati, a mikrotrase odabrati prilikom izvođenja tako, da se najmanje ugrozi žilje vrijednijih stablašica. Iznad podzemne infrastrukture i u njejoj blizini saditi nisko i srednje visoko grmlje, trajnice i travnjake čiji korjenov sistem ne prelazi dubinu 50cm. Stablašice saditi na udaljenosti većoj od 2m od podzemne infrastrukture, odnosno 1m od konstruktivnih građevinskih elemenata (temelji, potporni zidovi i slično).

Članak 188.

Čl. 6.24.

Na cjelokupnom području obuhvata Plana utvrđuju se uvjeti oblikovanja građevina kao mjera zaštite ambijentalne vrijednosti.

Kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na obuhvaćenom i na širem području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za ovdašnju klimu i tradiciju. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništva, te upotrebljeni materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom. U starim dijelovima naselja s ruralnom arhitekturom obavezno je korištenje građevinskih materijala i elemenata karakterističnih za tu arhitekturu.

7. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 189.

Čl. 7.1.

Grad Buje, putem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, opredjeljuje se za uspostavu cjelovitog sustava gospodarenja otpadom, kako bi se osiguralo:

- smanjenje potencijala otpada na mjestu nastanka,
- iskorištavanje vrijednih tvari i energije,
- obrađivanje samo onog otpada koji preostaje nakon svih mjera izbjegavanja i recikliranja,
- odlaganje minimalnih količina ostatnog otpada.

Cjeloviti sustav gospodarenja otpadom Grada Buja podrazumijeva:

- donošenje pravnih i administrativnih propisa u svrhu izbjegavanja i smanjenja nastanka otpada,
- edukaciju stanovništva,
- podizanje turističkog ugleda Buja kroz zaštitu okoliša,

- izradu detaljnog programa za uspostavu primarne reciklaže,
- selektivno prikupljanje otpada,
- uspostavu primarne reciklaže za staklo, papir i otpadna ulja,
- skupljanje baterija i starih lijekova,
- kompostiranje zelenog reza, te biorazgradivog otpada skupljenog u ugostiteljskim objektima i na tržnici,
- izdvajanje auto-guma,
- uvođenje mehaničko-biološke obrade ostatnog otpada,
- odlaganje ostatnog otpada,
- saniranje svih nelegalnih smetlišta na području Grada Buja.

Članak 190.

Članak 7.2.

Prikupljanje i zbrinjavanje svih vrsta otpada provodit će se u skladu sa Zakonom o zaštiti okoliša i Zakonom o otpadu, te posebnim odgovarajućim propisom Grada Buja o komunalnom gospodarstvu.

Sustav gospodarenja otpadom Grada Buja provoditi će se sukladno budućem sustavu na području bivše općine Buje, u okviru sustava Istarske županije.

U okviru cjelovitog sustava gospodarenja otpadom smije i ostali kruti otpad zbrinjavati i se izvan područja Grada Buja, na postojećem odlagalištu otpada Donji Picudo u Gradu Umagu. Na području Grada Buja ne smiju se otvarati druga odlagališta otpada.

Članak 191.

Članak 7.3.

Gradivinsko područje gospodarske, poslovne – komunalno servisne namjene Gambocija namijenjeno je uređenju odlagališta građevnog otpada. U ovom gradivinskom području privremeno će se odlagati građevni otpad do konačnog napuštanja i saniranja lokacije, uz mogućnost postavljanja isključivo privremenih prenosivih građevina u funkciji osnovne namjene, koje mogu biti priključene na potrebnu infrastrukturu. Na istoj lokaciji nije moguće nikakvo obavljanje bilo kakvih drugih djelatnosti. U ovom području ne postoji mogućnost gradnje građevina visokogradnje.

Građevni otpad privremeno se može odlagati i na katastarskoj čestici broj 881/15 i k.o. Kaštel u okviru gradivinskog područja naselja Kaldanija, temeljem posebne odluke Grada Buja. Niveleta nasipnog materijala ne smije premašiti nivelete postojećih kontaktnih prometnica. Po završetku nasipavanja lokacija će se sanirati gradnjom građevine visokogradnje ili uređenjem čestice na drugi način, temeljem prostornog plana užeg područja odnosno izdate lokacijske (građevne) dozvole, u skladu sa sveukupnim odredbama ovog Plana.

Članak 192.

Članak 7.4.

Svi zahvati u prostoru moraju uvažavati važne propise iz oblasti postupanja s otpadom, a naročito:

- Zakon o otpadu (NN 151/03)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97 i 128/99)

U slučaju promjene navedenih propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važni propisi.

8. MJERE SPRJE AVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

lanak 193.

To ka 8.1.

Zaštita ugroženih dijelova prostora i okoliša provodit e se u skladu sa svim zakonima, odlukama i propisima, relevantnim za ovu problematiku, a naro ito s važe im zakonom o zaštiti okoliša, odredbama prostornih planova šireg podru ja, ovog Plana i prostornih planova užeg podru ja.

lanak 194.

To ka 8.2.

Na podru ju obuhva enom Planom nalaze se gra evine koje mogu imati nepovoljan utjecaj na okoliš u smislu Zakona o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99) i ostalih propisa, a prostornim rješenjima iz ovog Plana takoder se planira gradnja takvih gra evina. Prilikom gradnje takvih gra evina moraju se primijeniti sve zakonom i ostalim propisima uvjetovane mjere zaštite.

lanak 195.

To ka 8.3.

Prilikom izdavanja lokacijskih (gra evnih) dozvola, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja gra evina, neophodno je uvažavati sve elemente okoliša i primjenjivati mjere kojima se ne e ugroziti njegovu zate eno (nulto) stanje. U slu aju da ve zate eno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važe im propisima i standardima. U prostornim planovima užeg podru ja potrebno je definirati mjere zaštite okoliša na temelju procjena utjecaja.

Neophodno je što više koristiti takve energente koji e ekološki poboljšati stanje obuhva enog podru ja, što podrazumijeva upotrebu plina ili alternativnih energetske izvora (solarna energija, vjetar i sl.).

lanak 196.

To ka 8.4.

Shodno važe im propisima iz oblasti zaštite okoliša, za zahvate u prostoru definirane posebnim propisom potrebno je izraditi procjenu o utjecaju na okoliš, koja e propisati mjere zaštite okoliša od utjecaja tog zahvata na njega.

Gra evne dozvole za zahvate u prostoru iz stavka 1. ove to ke ne mogu se izdati prije pribavljenog odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš namjeravanog zahvata u prostoru.

ZAŠTITA ZRAKA

lanak 197.

To ka 8.5.

U podru jima I. kategorije treba poduzimati mjere spre avanja one iš enja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja podru ja ne bi došlo do prekora enja preporu enih vrijednosti (PV).

U zaštiti enim područjima, prirodnim rezervatima i rekreacijskim područjima PV ne smiju biti dostignute. Sukladno pozitivnim zakonskim propisima u područjima I. kategorije treba poduzimati mjere spremanja one išenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja PV.

U područjima II. kategorije potrebno je donijeti program mjera za smanjenje one išenja zraka, kako bi se postupno postigle PV kakvoće zraka, sukladno metodologiji propisanoj posebnim propisima.

U područjima III. kategorije treba odmah identificirati dominantan izvor, daju i prednost onim akcijama koje će imati najveći učinak, kao i onima koje se mogu najlakše, najbrže ili s najmanje troškova provesti, te obvezati one išenja da u zadanom roku izradi sanacijski program na način i u skladu s posebnim propisom.

Kategorizaciju zraka, sukladno Zakonu o zaštiti zraka, utvrđuje Vlada Republike Hrvatske na temelju podataka pribavljenih iz državne mreže praćenja kakvoće zraka. Predstavnik tijelo Istarske županije i jedinice lokalne samouprave određuju područja kakvoće zraka na temelju rezultata dobivenih iz županijske mreže mjernih postaja.

ZAŠTITA VODA

Članak 198.

Čl. 8.6.

Zbog hidroloških karakteristika na ovom se području stvaraju bujični potoci koji utječu na bilancu podzemnih i nadzemnih voda kao i na njihovu kakvoću obzirom da se radi o kršu.

Transport vode u podzemlju je vrlo brz i ne pogoduje procesima samopromištanja, zbog čega je na ovim područjima vrlo teško postići kakvoću vode za piće bez značajnih napora u zaštiti koja bi morala biti sveobuhvatna na području Istre. Zaštitu voda provoditi u skladu s odredbama važećih odluka o zonama sanitarne zaštite ovih izvorišta vode za piće.

Graneje građevina i mogućnost obavljanja određenih djelatnosti te uređivanje prostora uvjetovano je odredbama važećih odluka o zonama sanitarne zaštite ovih izvorišta vode za piće. Istražni prostori za deponije otpada, cisterne za vodu, septičke (sabirne) jame, nadzemni i podzemni spremnici goriva kao i slijevi zahvati mogu se izvoditi u zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće jedino uz uvjet da su omogućeni važećom odlukom o tim zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće.

Mjere zaštite voda koje se moraju primijeniti na području Grada Buja:

- u razdoblju do 2010. god., a sukladno Zakonu o vodama, nužno je kakvoću u svih površinskih vodotoka dovesti na kategoriju ili vrstu planiranu ovim Planom,
- na području treće i četvrte zaštitne zone jame i špilje potrebno je ograditi obzirom na mogućnost one išenjanja podzemne vode. Ograničenje provesti u krugu 5m od otvora jame i špilje, uz zasađivanje gustog drveća u neposrednoj okolini do kraja 2005. godine.

Ostale mjere zaštite:

U SFERI KOMUNALNE DJELATNOSTI

- programirati razvitak sustava javne odvodnje na način da se u razdoblju do 2005. sve otpadne vode tehnoloških pogona, naselja, turističkih i poljodjelskih djelatnosti na

- području vodozaštitnih zona, odnosno u II. zoni sanitarne zaštite izvorišta pitke vode, privedu pro išavanju koji podrazumijeva III. stupanj pro išavanja,
- u području III. zone, u vremenskom razdoblju do 2015. potrebno je da se sustavi javne odvodnje privedu II. stupnju pro išavanja,
 - daljnje proširenje vodoopskrbe javnim vodovodima nije moguće ukoliko se lokacijskom dozvolom za pojedinu dionicu istovremeno ne utvrđuje zbrinjavanje vode koja se planira dopremiti,
 - u području III. zone zaštite do 2010. izvršiti rekonstrukciju postojećih građevina i to u segmentu rješavanja pitanja zbrinjavanja otpadnih voda, što podrazumijeva priključenje na sustav javne odvodnje ukoliko je to moguće, a u slučajevima gdje to nije moguće izgraditi ili rekonstruirati sabirne jame kao dislociran sustav javne odvodnje. To znači da o njima vodi računa ovlaštena tvrtka,
 - paralelno s izgradnjom sustava javne odvodnje otpadnih voda utvrditi mogućnost primjene obnovljivih voda (pro išavanja urbanih i/ili industrijskih efluenata) kao dodatnog izvorišta niže razine kakvoće u poljoprivredi, šumarstvu, uključivo i za protupožarne rezerve, u gospodarstvu i za komunalne potrebe,
 - za sve novogradnje stimulirati, sukladno propisima, izgradnju spremnika (cisterni) za sakupljanje oborinskih voda, koje bi se zatim posebnim cijevovodom koristile za sanitarne, tehnološke i druge potrebe,
 - u razdoblju do 2010. god. u III. vodozaštitnim zonama sva eventualna divlja odlagališta, pogotovo odlagališta opasnog otpada moraju biti uklonjena,
 - zbrinjavanje i evakuaciju sanitarno-fekalnih voda obavljati na način da se otpadne vode iz zgrada, tehnologija i sl. prije ispuštanja u sustav kanalizacije pro ište do stupnja da se zadovolje kriteriji za pojedina zagađivala prema općem važećem standardu (u fekalnu kanalizaciju dozvoljeno je upuštati samo otpadne vode koje su na nivou kakvoće njih otpadnih voda). Sustav mreže fekalne kanalizacije mora biti zaseban. Kod kuhinja s pranjem posuđa, raznih kotlovnica, mehaničkih radionica i sl., kao i na otvorenim ili sli no ureenim površinama gdje su mogući izljevi masti, ulja, benzina i drugih zagađivača u otvorenim skladištima, potrebno je izgraditi mastolove (separatore masti) i pjeskolove u sklopu svake građevine prije priključenja na fekalnu kanalizaciju.

U SFERI GOSPODARSTVA

Proizvodnja

- postojeći tehnološki objekti moraju bezuvjetno do 2005. god. ishoditi vodopravnu suglasnost, dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama kojim se propisuje količina i kakvoća otpadnih voda koje pravna ili fizička osoba može ispuštati u javni sustav odvodnje, vodonosnike ili tlo,
- korisnici vodnih resursa obvezni su primijeniti odgovarajući tretman otpadnih voda s ciljem dovođenja njihovih fizičko-kemijskih karakteristika u vrijednosti koje su podnošljive za okoliš,
- količine masti, maziva, mineralnih ulja, PAH-ova, PCB-a koji se koriste u tehnološkim procesima moraju se strogo evidentirati te voditi o evidencij njihovog zbrinjavanja na način kako je to propisano Uredbom o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom.

Energetika

- do 2015. god. postupno i planski izvršiti rekonstrukciju svih energetske sustava, tj. kotlovnica, rezervoara energenata te cijevovoda na način da mogu koristiti zemni plin u trenutku plinifikacije Istarske županije. Poreznom i drugim stimulativnim mjerama poticati proces plinifikacije,

- do kona nog prijelaza na upotrebu zemnog plina svi energetske sustavi koji koriste teku e lake, srednje i teške derivate nafte, kako u proizvodnim djelatnostima, tako i u doma instvima, moraju bezuvjetno do 2005. god. ishoditi certifikat o tehni koj ispravnosti takvih sustava,
- sustavi za opskrbu naftnim derivatima, tj. crpne postaje, moraju ishoditi do 2005. vodopravnu dozvolu i dozvolbeni nalog sukladno Zakonu o vodama;
- odgovaraju om poreznom politikom i drugim stimulativnim mjerama poticati i podupirati fizi ke i pravne osobe za investicijske zahvate koji se temelje na alternativnim izvorima energije (sunce, vjetar, geotermalne vode).

Poljodjelstvo, sto arstvo i peradarstvo

- putem propisa u nadležnosti županijskih tijela i Grada (odluke, pravilnici, prostorni planovi i sl.) sprije iti nastajanje šteta od zaga enja okoliša od poljoprivredno-prehrambene djelatnosti. U tom smislu treba odrediti gornje granice veli ine gra evina, veli inu populacije stoke i na in njezina držanja, sukladno propisanoj kategoriji zaštite,
- racionalna upotreba mineralnih i organskih gnojiva te zaštitnih sredstava, a limitirana u posebno zašti enim podru jima i potpomognuta stimulativnim mjerama,
- zabranjuje se korištenje površinskih i podzemnih voda u poljodjelske svrhe bez prethodno ishodovane vodopravne dozvole i koncesije sukladno Zakonu o vodama, kojom e se to no i nedvosmisleno definirati na in i koli ine korištenja istih,
- u podru ju III. zone zaštite vodocrpilišta potrebno je postupno izvršiti preobrazbu postoje eg poljodjelstva u organsko poljodjelstvo,
- u slu ajevima sto arskih i peradarskih gazdinstava ocjedne se vode, ili vode nakon ispiranja, moraju sakupljati u nepropusnim sabirnim jamama, koje se zatim prazne i rasiplju po poljoprivrednim površinama kao teku e gnojivo sukladno Pravilniku o zaštiti poljoprivrednog zemljišta od one iš enja štetnim tvarima.

Golf igrališta

Planom se propisuje obaveza provedbe postupka procjene utjecaja na okoliš kao osnovna mjera zaštite okoliša pri izgradnji golf igrališta. Tako er se propisuje obaveza pridržavanja sljede ih mjera:

Planske mjere za smanjenje negativnih utjecaja na okoliš

- dizajnirati golf igralište tako da se minimalno mijenja postoje i sastav zemljišta, hidrološke i hidrogeološke prilike, osnovni krajobrazni elementi i autohtone životne zajednice na lokalitetu,
- golf igralište realizirati uz minimalnu upotrebu herbicida, fungicida, insekticida i mineralnih gnojiva, a upotrebu vode za navodnjavanje ograni iti na koli inu sukladnu mogu nostima vodoopskrbe, uz automatizirani mjerno regulacijski sustav navodnjavanja i drenaže,
- u svim premještanjima zemlje potrebno je otkloniti i sa uvati gornji biološko aktivni sloj zemlje u prvobitnom stanju (s ciljem o uvanja postoje e granularne strukture tla),
- maksimalno zadržati postoje i sastav biološkog materijala, dodatni mora biti kompatibilan s lokalnim vrstama, a introducirane se vrste moraju prostorno ograni iti i održavati poja anim režimom održavanja,
- primijeniti tehnološka rješenja koja garantiraju minimalno nastajanja otpadnih tvari.

Mjere zaštite prilikom izgradnje

- izgradnju golf igrališta planirati tako da se grubi gra evinski radovi izvode isklju ivo u periodu koji najmanje ugrožava životinjske vrste koje žive na lokaciji,
- sanirati i staviti u funkciju golf igrališta eventualni degradirani pejosaž.

Mjere zaštite u fazi korištenja

- propisno pro i š ene otpadne sanitarno potrošne vode priklju iti na javni ili autonomni sustav odvodnje otpadnih voda, ukoliko ih ne bi bilo mogu e recikularno iskoristiti za navodnjavanje,
- autonomno izvesti mrežu oborinske i drenažne kanalizacije i pro i š ene vode ponovo upotrebljavati za navodnjavanje; izvesti drenažni sustav lokacije kao "zatvoreni" sustav (bez ispusta), te omogu iti maksimalan povrat voda i njihovo ponovo korištenje u svrhu zalijevanja,
- u slu aju korištenja podzemnih voda za zalijevanje kontinuirano pratiti njihovu kakvo u kao i režim crpljenja,
- otpad nastao na lokaciji kontrolirano sakupljati, te ga privremeno deponirati do kona nog odvoza s lokacije,
- pridržavati se mjera zaštite voda i zraka, te mjera postupanja s otpadom, s ciljem onemogu avanja one i š enja tla,
- kontrolirati vrijednosti emisija iz stacionarnih izvora na lokaciji (ložišta kotlovnica npr.) i svesti emisije one i š uju ih tvari u zrak ispod preporu enih vrijednosti kakvo e zraka (PV); sukladno zakonskim odredbama nakon stavljanja golf igrališta u funkciju potrebno je izvršiti mjerenja iz stacionarnih izvora na lokaciji.

U postupku procjene utjecaja na okoliš golf igrališta mogu se propisati i druge mjere zaštite okoliša.

U SFERI PROMETA

- poticati korištenje prijevoznih sredstava koja su glede sagorjevanja fosilnih energenata najštedljivija, te da ispušni plinovi sadrže što manje štetnih tvari po okoliš, tj. takva prevozna sredstva koja su novijeg datuma i ona koja imaju ugra en katalizator,
- spre avati negativni utjecaj prometnica sadnjom zaštitnog zelenila, te postavljanjem akusti nih i vizuelnih barijera.

U SFERI INFORMATIZACIJE

- do 2015. god. uspostaviti informati ki sustav gopodarenja vodama kao dijela op eg informati kog sustava zaštite okoliša i gospodarskog razvitka tako da umreženi podaci budu dostupni svim županijskim, gradskim i op inskim tijelima lokalne samouprave i vodoprivrednim upravama, te javnosti.

ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA I EROZIJE

lanak 199.

To ka 8.7.

Postoje i povremeni ili stalni potoci i bujice, kojima se odvođe atmosferske vode šireg podru ja, moraju se istiti i održavati, kako se ne bi ugrozila njihova proto nost. Sve zahvate na postoje im povremenim ili stalnim potocima i buji nim tokovima, kao i u dodiru s njima, izvoditi prema odgovaraju im važe im propisima i projektima, te uz obaveznu suradnju s nadležnim tijelima državne uprave i pravnim osobama s javnim ovlastima.

Površine iznad natkritih vodotoka ne smiju se izgra ivati gra evinama visokogradnje, ve ih je potrebno ure ivati kao ulice, trgove, zelene površine ili sli no.

Udaljenost građevne estice od vodnog dobra ne smije biti manja od 5m.

Zaštita radi održavanja vodnog režima provodi se u skladu s odredbama važećeg zakona o vodama.

Članak 200.

Čl. 8.8.

Na Planom određenim područjima pojava erozije ne postoji mogućnost nikakve gradnje osim mreže prometne i ostale infrastrukture. U ovim područjima zemljište se mora urediti i koristiti na način koji će smanjiti utjecaj erozije zemljišta (pošumljavanje, zabrana sječe i slično).

Iznimno je u građevinskim područjima naselja moguća gradnja potrebnih građevina, uz primjenu svih tehničkih propisa, standarda i pravila graditeljske struke za erozivna tla, kojima se mora osigurati mehanička otpornost i stabilnost, te sigurnost u korištenju, a istovremeno izbjeći i narušavanje stabilnosti tla na okolnom zemljištu odnosno drugih građevina visokogradnje, prometnica, komunalnih i drugih instalacija i slično.

ZAŠTITA MORA

Članak 201.

Čl. 8.9.

Obalno more na području Grada Buja je ovim Planom kategorizirano u II. kategoriju.

Osnovna zaštita mora od oneišenja s kopna provodi se ograničenjem izgradnje uz obalu i mjerama za sprečavanje i smanjivanje oneišenja s kopna što u ovom slučaju znači obavezu izrade prostornih planova užih područja, kroz koje će se utvrditi "0-to stanje" te definirati mjere da se ne naruši kakvoća ukoliko je ona viša od I. To znači da se na područjima gdje je obalno more još uvijek visoke kakvoće, namijenjeno kupanju, sportu i rekreaciji, usklađenim i kontroliranim razvojem turizma i gospodarstva općenito, obavezno održati postojeća kakvoća mora.

Ovim se Planom propisuje osnovna mjera zaštite obalnog mora provođenjem obaveznog monitoringa, koji će se provoditi u skladu s posebnim propisima iz oblasti zaštite okoliša.

Članak 202.

Čl. 8.10.

Da bi se provela zaštita potrebno je poduzeti sljedeće mjere za sprečavanje i smanjivanje oneišenja s kopna:

- izgraditi sustav javne odvodnje s adekvatnim stupnjem pročišćavanja prije upuštanja otpadnih voda u recipient uz adekvatnu obradu otpadnog mulja,
- provesti rekonstrukciju s posebnim mjerama osiguranja ili uklanjanje skladišta tekućih goriva i mineralnih ulja u cijelom obalnom području,
- stimulirati u proizvodnim pogonima uvođenje tehnologija s manjim potrebama po vodi kao i pročišćavanje iste na kakvoću za ponovnu uporabu,
- opasni otpad sakupljati u proizvodnom krugu (skladištiti) i spriječiti njegovo ispiranje ili procjevanje te u konačnici zbrinjavati putem ovlaštenih tvrtki uz ispunjavanje zakonom propisane popratne dokumentacije.

Obzirom da se Planom omogućava daljnji razvoj pomorskog prometa, treba provoditi sljedeće mjere zaštite radi sprečavanja oneišenja uzrokovanog pomorskim prometom i lučkim djelatnostima:

- osigurati opremu za sprečavanje širenja i uklanjanja onečišćenja (brodovi-ista i, plivajuće zaštitne brane, skimeri, crpke, spremnici, specijalizirana vozila, disperzanti) unutar vlastitog pogona ili putem specijaliziranih poduzeća,
- u lukama osigurati prihvat zauljenih voda i istrošenog ulja,
- u marini i sportskoj luci instalirati uređaje za prihvat i obradu sanitarnih voda s brodica, kontejnere za odlaganje komunalnog otpada, istrošenog ulja, ostatka goriva i zauljenih voda,
- odrediti način i servisiranja brodova na moru i kopnu.

Članak 203.

Točka 8.11.

Zbog zaštite mora od onečišćenja svi se zahvati u pomorskom dobru, kao i u dodiru s njim, moraju obavljati uz suradnju s nadležnim tijelom državne uprave (Hrvatskim vodama).

Održavanje planirane kategorije obuhvaćenog mora naročita je obaveza vlasnika građevina koje ispuštaju u more otpadne vode, odnosno koje na bilo koji način neposredno utječu na kvalitetu morske vode.

ZAŠTITA OD BUKE

Članak 204.

Točka 8.12.

Planom se propisuju mjere zaštite od buke za gradnju kako u građevinskim područjima tako i izvan njih, istovjetno važe em Zakonu o zaštiti od buke, odnosno Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.

Članak 205.

Točka 8.13.

Radi zaštite i uređenja obalnog područja mora, utvrđeno je ovim Planom obalno područje. U obalnom području dozvoljena je izgradnja samo u granicama građevinskih područja, osim građevina infrastrukture, te vojnih i drugih građevina od interesa za obranu Republike Hrvatske. Pod pojmom građevina infrastrukture, u smislu odredbi ovog Plana, podrazumijevaju se i građevine prometne infrastrukture (manipulativne obale, lukobrani, valobrani, gatovi, te svjetionici, signalizacija i druge građevine i naprave).

Temeljno načelo zaštite obalnog područja je uređenje i korištenje temeljem prostornih planova užih područja.

Članak 206.

Točka 8.14.

Zabranjuje se ispuštanje otpadnih voda u obalno more bliže od 300m od obale.

Članak 207.

Točka 8.15.

Zaštita šuma i šumskog zemljišta provodit će se u skladu sa Zakonom o šumama i ostalim odgovarajućim propisima. Istovjetne mjere zaštite primjenjivat će se na planirana područja šuma gospodarske i posebne namjene i zaštitnih šuma, te na katastarske čestice sa

šumom kao katastarskom kulturom okviru planiranih područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

Pravne osobe koje gospodare šumama obavezne su donositi programe gospodarenja i upravljanja kojim će se: utvrditi površine i granice zaštite tih područja, odrediti njihov tretman, režim korištenja i stupanj zaštite, utvrditi površine i granice šuma kao posebno vrijednih područja, te odrediti mjere njihove zaštite, sanacije i unapređenja, predvidjeti nove lokacije šumskih površina kao tampon zone, zone odmora i rekreacije i parkova na području Grada Buja.

članak 208.

Točka 8.16.

Zaštita poljoprivrednih površina provodit će se u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i ostalim odgovarajućim propisima. Istovjetne mjere zaštite primjenjivat će se na planirana područja osobito vrijednih, vrijednih i ostalih obradivih tala, te na katastarske jedinice koja katastarska kultura odgovara poljoprivrednom zemljištu u okviru planiranih područja ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta.

Zaštita poljoprivrednih površina izloženih utjecaju erozijske erozije provodit će se sadnjom odgovarajućih biljnih vrsta i primjenom odgovarajućih tehničkih rješenja, te kontinuiranim održavanjem sustava.

članak 209.

Točka 8.17.

Ovim Planom određena su osobito vrijedna i ugrožena područja diferencirana kroz zakonom određenu kategorizaciju spomenika prirodne i graditeljske baštine, te određena ovim odredbama kao prirodna i kulturna dobra.

Mjere zaštite ovih područja, kako upisanih u registar zaštite spomenika tako i evidentiranih ovim Planom, određuju se istovjetno, u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, Zakonom o zaštiti prirode i ostalim odgovarajućim propisima.

članak 210.

Točka 8.18.

Planom se propisuje obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite okoliša, a naročito:

- Zakon o sanitarnoj inspekciji (NN 27/99); Pravilnik o objektima koji po svojoj veličini i namjeni ne predstavljaju opasnost za zdravlje ljudi i njihovu okolinu (NN 24/87),
- Zakon o zaštiti od buke (NN 20/03); Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90),
- Zakon o vodama (NN 107/95); Pravilnik o izdavanju vodoprivrednih akata (NN 28/96),
- Zakon o zaštiti okoliša (NN 82/94 i 128/99); Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš (NN 59/00),
- Zakon o zaštiti zraka (NN 48/95),
- Zakon o otpadu (NN 151/03),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97 i 128/99).

U slučaju promjene pojedinog navedenog propisa, kod provedbe Plana primjenjivat će se važeći propisi.

lanak 211.

To ka 8.19.

Planom se propisuje obaveza pridržavanja posebnih propisa iz područja zaštite od požara:

- Zakon o zaštiti od požara (NN 58/93),
- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 97/93),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 34/94),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tekući i naftni plin i o uskladištavanju i pretakanju tekućeg naftnog plina (NN 55/96),
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (NN 55/96) – predvidjeti vanjsku hidrantsku mrežu u naselju,
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98),
- Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građevinja glede zaštite od požara (NN 35/94),
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

lanak 212.

To ka 9.0.1.

Uređivanje prostora, bilo izgradnjom građevina ili uređenjem zemljišta, te obavljanje drugih radova na površini, odnosno iznad ili ispod površine zemlje, kojim se mijenja stanje u prostoru, mora se obavljati temeljem ukupnih odredbi ovog Plana, prostornog plana šireg područja i prostornih planova užeg područja, te ostalih odgovarajućih propisa Grada Buja.

Na inicijativu i dinamiku provedbe ovog Plana utvrdit će tijela Grada Buja, a zavisit će o prioritetima koji će se utvrditi, obavezama preuzetim temeljem njegovih odredbi, te vrstama i karakteristikama zahvata u prostoru.

lanak 213.

To ka 9.0.2.

Provedba ovog Plana, unutar ukupnog gospodarenja, zaštite i upravljanja prostorom Grada Buja, odvijat će se kontinuirano, što obavezuje na stalnu suradnju sve subjekte u prostorno-planerskom postupku, pripremi i uređenju zemljišta za izgradnju, izgradnju infrastrukture i komunalnom opremanju, te drugim mjerama politike uređenja prostora. Ostvarivanje ciljeva razvoja i koncepcije korištenja prostora provodit će se kroz trajno praćenje i istraživanje odnosa i pojava u prostoru, te odgovarajućom organizacijom cjelokupnog sustava prostornog uređenja i zaštite okoliša u Gradu Bujama. Za praćenje i nadzor nad provedbom Plana zadužuju se tijela Grada Buja.

lanak 214.

To ka 9.0.3.

Na cjelokupnom području Grada Buja, osim područja koja su posebno specificirana u točki 9.1.2. ovih odredbi (obaveza izrade prostornih planova užeg područja: urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja), Plan će se provoditi izdavanjem lokacijskih

(gra evnih) dozvola neposredno temeljem odredbi ovog Plana, prema postupku predviđenom zakonom i ostalim propisima.

Lokacijske (gra evne) dozvole za zahvate u prostoru s područja koja su posebno specificirana u točki 9.1.2. ovih odredbi ne mogu se izdavati do donošenja tih prostornih planova, osim za planirane javne prometne površine i infrastrukturne građevine i vodove. Iznimno, lokacijske (gra evne) dozvole mogu se izdavati i prije donošenja tih prostornih planova, ali samo u građevinskom području naselja Momjan, građevinskom području izletišta Kanedo, građevinskim područjima gospodarske poslovne namjene – pretežito trgovačke Kaldanija i Plovanija, građevinskim područjima gospodarske opće poslovne namjene Mazurija i Triban i pod uvjetom da su prethodno izdate lokacijske dozvole za sve potrebne prilazne prometne površine. Iznimno, lokacijske (gra evne) dozvole mogu se izdavati i prije donošenja prostornih planova za obuhvat svih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju.

Iznimno stavku 2. ove točke, do donošenja urbanističkih planova uređenja za građevinska područja naselja Buje i Sveti Sebastijan i građevinsko područje gospodarske – mješovite namjene pretežito poslovne Stanica lokacijske (gra evne) dozvole na području koje će se tim prostornim planom obuhvatiti mogu se izdavati, ali samo temeljem donesenih urbanističkih planova uređenja ili detaljnih planova uređenja za dijelove tih građevinskih područja.

Za zahvate u prostoru za koje se temeljem posebnih propisa ne izdaje lokacijska dozvola, a izdaje se građevna dozvola, Plan će se provoditi izdavanjem građevnih dozvola, prema postupku iz zakona i ostalih propisa.

Članak 215.

Točka 9.0.4.

Neposredno na temelju ovog Plana uvjeti gradnje određuju se za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju, ali isključivo za cestovne i infrastrukturne građevine. Za ostale građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju uvjeti gradnje određuju se prostornim planovima užeg područja.

Članak 216.

Točka 9.0.5.

Plan se može provoditi izradom studija, idejnih rješenja, odnosno stručnih podloga, kojima će se sagledati prometni i drugi infrastrukturni sustavi u cjelini ili parcijalno. Pri tome predložena rješenja mogu i odstupiti od planiranih, ukoliko se kroz izradu tih studija, idejnih rješenja, odnosno stručnih podloga dokaže da je takvo rješenje racionalnije i tehnički ispravnije.

Članak 217.

Točka 9.0.6.

Zemljište se uređuje i štiti putem odredbi ovog Plana, kao i odredbi važećih prostornih planova užeg područja. Svi elementi navedeni u ovom Planu predstavljaju okvir za izradu prostornih planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja i detaljnih planova uređenja), čija se izrada uvjetuje ovim Planom odnosno odredbama posebnog propisa Grada Buja.

Članak 218.

Točka 9.0.7.

Prostorni planovi užege područja, doneseni prije donošenja ovog Plana za područja obuhvaćena ovim Planom, provode se prema njihovim odredbama, ukoliko one nisu u suprotnosti s odredbama ovog Plana. Ukoliko, pak, one jesu u suprotnosti s odredbama ovog Plana primjenjivat će se odgovarajuće odredbe ovog Plana.

Članak 219.

Točka 9.0.8.

Svi zahvati na pojedinoj građevnoj zoni mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom, odnosno prostornim planom užege područja.

9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 220.

Točka 9.1.1.

Za određena područja izrađivat će se prostorni planovi užege područja (urbanistički planovi uređenja i detaljni planovi uređenja), sukladno odredbama ovog Plana i važećeg Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru (ili drugog odgovarajućeg propisa) Grada Buja.

Obuhvat prostornog plana užege područja definiran je ovim Planom, pri čemu se zonama iz grafičkog dijela Plana mogu priključiti kontaktni pojasevi zaštitnih zelenih površina i koridori zaštite prostora za prometne površine.

Kod područja za koja je Planom propisana obaveza donošenja urbanističkog plana uređenja može se Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (ili drugim odgovarajućim propisom) Grada Buja umjesto urbanističkog plana uređenja propisati obaveza donošenja detaljnog plana uređenja.

Prostornim planom određuje se izrada uvjetuje ovim Planom, može se odrediti obaveza izrade prostornih planova za uža područja unutar obuhvata tog plana.

Članak 221.

Točka 9.1.2.

Ovim Planom posebno se određuju područja za koja se propisuje obaveza izrade sljedećih prostornih planova užege područja:

Urbanistički plan uređenja

- građevinsko područje naselja Buje i Sveti Sebastijan,
- građevinsko područje gospodarske mješovite namjene – pretežito poslovne Stanica,
- građevinsko područje gospodarske poslovne namjene – pretežito trgovačke Kaldanija,
- građevinsko područje gospodarske poslovne namjene – pretežito trgovačke Plovanija,
- građevinsko područje gospodarske opće poslovne namjene Mazurija,
- građevinsko područje gospodarske opće poslovne namjene Triban,
- građevinsko područje gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje Kanegra,
- građevinsko područje gospodarske, ugostiteljsko turističke namjene - turističko naselje Porta Madona,
- građevinsko područje posebne namjene – granični prijelaz Kaštel,
- građevinsko područje golf igrališta Markocija,

- gra evinsko podru je golf igrališta Mateli i.
- Detaljni plan ure enja
- gra evinsko podru je naselja Momjan,
 - gra evinsko podru je naselja Vižinada,
 - gra evinsko podru je naselja Š avonija,
 - gra evinsko podru je naselja Malotija,
 - gra evinsko podru je naselja Dorina,
 - gra evinsko podru je naselja Gadari,
 - gra evinsko podru je golf naselja Markocija,
 - gra evinsko podru je sportskog centra Buje,
 - gra evinsko podru je sportskog centra Momjan,
 - gra evinsko podru je sportskog centra Maruši i,
 - gra evinsko podru je izletišta Kanedo,
 - gra evinsko podru je infrastrukturnih sustava Buje-MRS,
 - obuhvat svih gra evina od važnosti za Republiku Hrvatsku i Istarsku županiju, osim cestovnih i infrastrukturnih.

Ovi prostorni planovi mogu se donositi parcijalno, u okviru sveukupnih navedenih podru ja obuhvata. Tako er, za više navedenih podru ja obuhvata može se donositi zajedni ki prostorni plan. Sve aktivnosti vezane za pripremu, izradu i donošenje prostornih planova užeg podru ja provodit e se u skladu s odgovaraju im propisima, kao i s posebnim propisom Grada Buja.

Za dio podru ja obuhva enog urbanisti kim planom ure enja može se tim prostornim planom propisati obaveza izrade i donošenja detaljnog plana ure enja.

9.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

lanak 222.

To ka 9.2.1.

Posebnim propisima Grada Buja odredit e se dodatni elementi koje je potrebno uvažavati u postupku izrade i donošenja prostornog plana užeg podru ja odnosno izdavanja lokacijskih dozvola i to za sljede e zahvate u prostoru:

- gradnja gra evina u gra evinskim podru jima naselja, u kojima se mogu obavljati gospodarske djelatnosti sukladno to ki 2.2.13. stavku 2. ovih odredbi,
- gradnja i rekonstrukcija prometnica koje su, temeljem važe eg Zakona o cestama, u nadležnosti Grada Buja,
- lociranje kioska i drugih gra evina gotove konstrukcije, te naprava privremenog karaktera,
- dimenzioniranje i gradnja parkirališnih površina na samostalnim esticama, kao i dimenzioniranje obaveznih parkirališnih površina uz druge gra evine visokogradnje,
- gradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara.

lanak 223.

To ka 9.2.2.

Do donošenja prostornog plana užeg podru ja, odnosno izdavanja lokacijskih dozvola za prometnice za podru ja gdje se ne e izra ivati prostorni planovi užeg podru ja, odnosno dok se te prometnice ne izgrade, u koridorima zaštite prostora prometnica i ostale infrastrukture ne mogu se izdavati lokacijske dozvole za gra evine visokogradnje osim gra evina infrastrukture i rekonstrukcije postoje ih gra evina.

Ilanak 224.

To ka 9.2.3.

U cilju kvalitetne provedbe ovog Plana potrebno je:

- Provesti cjelovito istraživanje pograni nog područja radi utvrđivanja detaljnog prostornog potencijala za razvoj gospodarstva i usmjeravanje izgradnje industrijskih, obrtnih i veletrgovinskih građevina u gospodarske zone.
- Provesti cjelovito istraživanje priobalnog područja radi utvrđivanja detaljnog prostornog potencijala za razvoj turizma u narednom planskom razdoblju. Istraživanjima treba propisati modalitete trajne zaštite atraktivnih područja, pravilne namjene prostora, funkcionalnog povezivanja i opremanja potrebnom infrastrukturom, te otkrivanje kvalitete prostora za moguće selektivno korištenje. Ovim istraživanjima odrediti i kompleksno rješenje prostornog razvoja nautičkog turizma.
- Provesti cjelovita istraživanja prirodne osnove područja (geološka, klimatska, pedološka i vegetacijska, te ostalih komponenti) kao i pripadajućeg morskog akvatorija i podmorja.
- Izvršiti analizu kvalitete poljoprivrednog zemljišta, s posebnim naglaskom na I. i II. bonitetnu klasu, te III., IV. i V., kao i na stanje vlasništva.
- U suradnji s Istarskom županijom uskladiti elemente sustava zbrinjavanja komunalnog i drugog otpada, s ciljem određivanja konačne lokacije i načina zbrinjavanja.
- Izraditi i usvojiti studiju prometa kojom će se odabrati konačne trase odnosno odrediti prioritete u realizaciji gradskih obilaznica naselja Buje, ovim Planom definiranih kao mogući ili alternativni koridori (trase) cesta,
- Izraditi i druge istražne radove i studije određene odgovarajućim propisom Grada Buja.

Ilanak 225.

To ka 9.2.4.

U cilju otkrivanja kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta posebnim razvojnim programima Grada Buja, kao i donošenjem i provedbom posebnih propisa, potrebno je:

- stvarati uvjete za kompleksno uređivanje poljoprivrednog zemljišta putem udruživanja,
- sprečavati nepoljoprivredne aktivnosti na poljoprivrednom zemljištu, a naročito u skladu s Planom određene obalne području (kempiranje, uređivanje autoprikolica, kampervozila i plovila, bespravna izgradnja).

Na Planom predviđenim područjima osobito vrijednog obradivog tla, vrijednog obradivog tla i ostalih obradivih tala, zatim šuma gospodarske namjene, zaštitnih šuma i šuma posebne namjene, kao i ostalih poljoprivrednih tala, šuma i šumskog zemljišta ne smiju se formirati zemljišne estice čija bi površina bila manja od 2.000m². Iznimno, zemljišne estice mogu biti i manje od 2.000m² ukoliko se formiraju radi izgradnje prometnica, infrastrukturnih građevina i mreže ili zahvata funkcionalno povezanih s prometnicama i infrastrukturom.

Ilanak 226.

To ka 9.2.5.

Do konačne određivanja prostornog obuhvata lokacija sportsko rekreacijskih područja ovim se Planom određuje mjera rezervacije prostora zabranom prodaje, zakupa, koncesije ili sl. zemljišta. Programom gospodarenja poljoprivrednim zemljištem odredit će se zemljište u širem obuhvatu planiranih zahvata na kojemu se može omogućiti isključivo kratkoročni najam poljoprivrednog zemljišta.

lanak 227.

To ka 9.2.6.

Za sve zahvate u prostoru koji temeljem posebnih propisa i ovog Plana predstavljaju kulturno dobro, ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovaraju ih uvjeta nadležnog konzervatorskog odjela sukladno odredbama ovog Plana koje se odnose na zaštitu kulturnih dobara, odnosno građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za izdavanje građevne dozvole).

Za sve zahvate u prostoru koji se planiraju u području koje temeljem posebnih propisa i ovog Plana predstavlja prirodnu vrijednost ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovaraju ih uvjeta zaštite te prirodne vrijednosti, odnosno građevna dozvola bez prethodno pribavljene potvrde nadležnog tijela državne uprave da je glavni projekt namjeravanog zahvata u prostoru ili druga odgovarajuća dokumentacija izrađena u skladu s uvjetima zaštite prirode.

Provesti istraživanja te izraditi studije i projekte za područja predviđena za zaštitu prirodnih vrijednosti, kako bi se utvrdila njihova vrijednost, te na osnovu toga treba provesti postupak stavljanja pod zaštitu i odrediti režim zaštite i posjedovanja. Prije bilo kakvih zahvata na zaštićenim i evidentiranim prirodnim vrijednostima potrebno je izvršiti potpunu inventarizaciju i valorizaciju staništa i posebno izdvojiti i zaštititi vrste i područja.

lanak 228.

To ka 9.2.7.

Planom predviđena zaštita okoliša provoditi se temeljem Programa zaštite okoliša i drugih propisa Grada Buja, te drugih projekata unapređenja i zaštite okoliša.

Zaštita okoliša u građevinskim područjima naselja, kod gradnje građevina u kojima se mogu obavljati gospodarske djelatnosti sukladno točki 2.2.13. stavku 2. ovih odredbi, provoditi se temeljem izrade elaborata zaštite okoliša kojim se mora utvrditi prijedlog mjera zaštite okoliša i plan provedbenih mjera. Sadržaj elaborata i postupak njegove izrade odrediti se posebnim propisom Grada Buja.

Lokacijskom dozvolom za zahvate iz točke 2.2.13. stavka 2. ovih odredbi propisati se da je elaborat zaštite okoliša obavezni sastavni dio dokumentacije za izdavanje građevne dozvole.

lanak 229.

To ka 9.2.8.

Planom predviđena zaštita tla od erozije (štetnog djelovanja vjetrova i vode na tlo), provoditi se putem detaljnijih istraživanja, izradom studija, programa i projekata za zahvate kojima bi se smanjio utjecaj erozivnih procesa u prostoru.

Zahvati u slivu Umaškog potoka, potrebni za zaštitu od štetnog djelovanja voda, za obranu od poplava, zaštitu od erozije i bujica te melioracijsku odvodnju, provoditi se na temelju odgovarajućih studija o stanju i mogućnostima zaštite urbanog područja Umaškog potoka od pojava velikih voda.

Za sve zahvate iz stavaka 1. i 2. ove točke ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih posebnih uvjeta gradnje Hrvatskih voda, niti građevna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za građevnu dozvolu).

lanak 230.

To ka 9.2.9.

Ovim Planom propisuje se obaveza provedbe procjene utjecaja na okoliš (izrada studija o utjecaju na okoliš) i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja na okoliš za određene zahvate i to:

- državne ceste,
- županijske ceste za prometovanje motornim vozilima,
- prateće uslužne građevine uz ceste koje sadrže parkirališta, benzinsku postaju, restoran, motel i slično,
- luka Kanegra,
- dalekovodi 110kV,
- plinovod,
- građevinsko područje infrastrukturnih sustava Buje-MRS,
- skladišta i prodajna mjesta nafte i/ili njenih derivata,
- eksploatacija mineralne sirovine u kamenolomu Plovanija (sanacija eksploatacijskog polja),
- područje posebne namjene (carinska zona granice prijelaza Kaštel),
- građevinsko područje gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje Kanegra,
- građevinsko područje gospodarske, ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje Porta Madona,
- područje helidroma Škrile,
- građevinsko područje golf igrališta (Markocija i Mateli i – ve i dio u Gradu Umagu),
- uzgajalište (akvakultura),
- sustavi javne odvodnje izlaznog kapaciteta većeg od 2.000ES,
- gradnja građevina i zahvata izvan građevinskog područja, smještenih dijelom ili u cijelosti u II. zoni vodozaštite,
- gradnja građevina u III. zoni vodozaštite i to sljedećih: nove županijske cestovne prometnice i željezničke pruge

Lokacijskim dozvolama, odnosno mjerama zaštite okoliša u prostornim planovima užeg područja, za ostale zahvate u prostoru za koje se može iskazati interes, a za koje je temeljem posebnih propisa obavezna procjena utjecaja na okoliš, propisati se obaveza izrade studija o utjecaju na okoliš i pribavljanja odobrenja nadležnog tijela o prihvatljivosti utjecaja tih zahvata na okoliš.

lanak 231.

To ka 9.2.10.

Pri izdavanju lokacijske, građevne i uporabne dozvole za gradnju građevina i uređivanje zemljišta, te kod korištenja postojećih građevina i otvorenih površina treba se osiguravati propisana kvaliteta voda.

Ne može se izdati lokacijska, građevna ni uporabna dozvola za građevine koje bi u kopno, te more ili vodne površine posredno ili neposredno ispuštale nepročišćene otpadne ili tehnološke vode.

lanak 232.

To ka 9.2.11.

Građevni otpad privremeno se može odlagati i na katastarskoj parceli broj 881/15 k.o. Kaštel u okviru građevinskog područja naselja Kaldanija, temeljem posebne odluke Grada Buja.

Ne može se izdati lokacijska (gra evna) dozvola za gradnju gra evine visokogradnje ili ure enje estice iz stavka 1. ove to ke dok se na njoj odvija odlaganje gra evnog otpada.

Ilanak 233.

To ka 9.2.12.

Za sve zahvate u prostoru na trasi postoje eg radio koridora U ka – Umag ne može se izdati lokacijska dozvola bez prethodno pribavljenih odgovaraju ih uvjeta telekomunikacijskog operatera koji ga koristi, odnosno gra evna dozvola bez prethodno pribavljene suglasnosti na glavni projekt (za izdavanje gra evne dozvole).

Ilanak 234.

To ka 9.2.13.

Postavljanjem kioska i druge gra evine gotove konstrukcije i/ili naprave privremenog karaktera uz javne ceste ne smije se ugroziti sigurnost prometa.

Ne može se izdati lokacijska (gra evna) dozvola za zahvate iz stavka 1. ove to ke bez prethodno pribavljene suglasnosti na namjeravani zahvat u prostoru tijela državne uprave nadležnog za sigurnost prometa, kada se taj zahvat nalazi uz razvrstane javne ceste.

Ilanak 235.

To ka 9.2.14.

Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti propisane su Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i ure ivanju prostora (NN 29/83, 36/85 i 42/86).

Izgradnja skloništa i drugih zahvata za zaštitu stanovništva, materijalnih i drugih dobara predvi a se u skladu sa zonama ugroženosti Grada Buja, koje e se odrediti sukladno odredbama Pravilnika o kriterijima za odre ivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN 2/91). Zaštita stanovništva od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provodit e se gradnjom odnosno ure ivanjem zahvata za zaštitu, ija e se vrsta, otpornost i kapacitet odre ivati temeljem posebnog odgovaraju eg propisa Grada Buja, a lokacija temeljem lokacijske (gra evne) dozvole odnosno prostornog plana užeg podru ja.

Pri izradi i donošenju prostornog plana užeg podru ja gradnja zahvata iz stavka 1. ove to ke može se planirati u zonama posebno planiranim za njihovu gradnju, ali i u zonama drugih namjena (zelene površine, u okviru gra evine i/ili gra evne estice druge namjene i sl.).

Kada se lokacijska (gra evna) dozvola izdaje temeljem odredbi ovog Plana gradnja zahvata iz stavka 1. ove to ke može se omogu iti u svim stvarnim neizgra enim zonama.

Ilanak 236.

To ka 9.2.15.

Gradnja gra evina i ure ivanje prostora mora se odvijati u skladu s Pravilnikom o prostornim standardima, urbanisti ko-tehni kim uvjetima i normativima za spre avanje stvaranja arhitektonsko-urbanisti kih barijera (NN 47/82), naro ito lancima 2., 4., 17., 18., 25. i 28., Pravilnikom o standardima za prostorne potrebe invalida u zgradama i okolici (SL 18/88), te Pravilnikom o projektima potrebnim za osiguranje pristupa nosti gra evina osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti (NN 104/03).

9.3. REKONSTRUKCIJA GRAJEVINA IJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI, TE REKONSTRUKCIJA OSTALIH GRAJEVINA

Članak 237.

Točka 9.3.1.

Postojeće građevine, definirane točkom 2.2.5. ovih odredbi, mogu se rekonstruirati. Uvjeti gradnje za rekonstrukciju takvih građevina utvrđeni su temeljem odredbi ovog Plana i ostalih propisa Grada Buja.

Članak 238.

Točka 9.3.2.

Odredbama ovog poglavlja utvrđuju se slučajevi i uvjeti kada postoje mogućnosti rekonstrukcije postojećih građevina. Postojeće građevine:

- su u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Planom,
- nisu u skladu s namjenom prostora utvrđenom ovim Planom. U tom smislu smatraju se i pojedinačne (usamljene) građevine ili grupe građevina određene namjene, koje se nalaze u području koje je ovim Planom određeno za druge namjene (područja poljoprivredne namjene, područja šuma i sl.),
- nisu u skladu s mogućim djelatnostima u okviru pojedine namjene utvrđene ovim Planom,
- nisu u skladu s uvjetima i načinom gradnje utvrđenim ovim Planom.

Članak 239.

Točka 9.3.3.

Rekonstrukcija postojećih građevina može se dozvoliti pod sljedećim uvjetima:

- da se ne mijenja postojeći karakter izgradnje (tipologija, struktura, vrsta i način gradnje i sl.) i prostorni odnosi u susjedstvu,
- da se uvažava duh vremena u kojemu je građevina nastala,
- da se ne pogoršaju postojeći uvjeti boravka u susjednim građevinama,
- da se namjena građevine uskladi s namjenom područja, odnosno da se zadrži postojeća namjena građevine u pretežitom dijelu,
- da se promet u mirovanju riješi u skladu s točkom 5.14. odredbi ovog Plana.

Članak 240.

Točka 9.3.4.

Na područjima za koja je obavezna provedba putem donošenja prostornog plana užeg područja a isti nije donesen, ovim se Planom omogućava rekonstrukcija, u smislu točke 2.2.8. ovih odredbi.

Iznimno stavku 1. ove točke, postojeće građevine u građevinskom području gospodarske namjene - ugostiteljsko turističke Kanegra ne mogu se rekonstruirati do donošenja prostornog plana užeg područja.

Članak 241.

Točka 9.3.5.

Postojeće stambene građevine u područjima druge namjene (osim građevinskih područja naselja) mogu se rekonstruirati u okviru postojećih namjena. Postojeće građevine drugih namjena (osim stambene), izgrađene izvan građevinskih područja naselja, ne mogu rekonstrukcijom promijeniti namjenu u stambenu.

Postoje e gra evine u podru jima druge namjene (osim gra evinskih podru ja naselja), koje su temeljem Zakona o postupanju s objektima gra enim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za gra enje (NN 33/92) stekle mogu nost zadržavanja u prostoru, mogu se rekonstruirati u okviru postoje ih tlocrtnih i visinskih gabarita, ukoliko se rekonstrukcijom ne uskla uju s namjenom ili drugim uvjetima gradnje za podru ja u kojima se nalaze.

Postoje e gra evine u podru jima šumskih i poljoprivrednih površina mogu se rekonstruirati u okviru postoje ih gabarita, osim postoje ih gra evina stambene namjene. Postoje e gra evine stambene namjene u podru jima šumskih i poljoprivrednih površina mogu se rekonstruirati sukladno odredbi to ke 9.3.7. stavka 1. ovih odredbi.

lanak 242.

To ka 9.3.6.

Kod utvr ivanja uvjeta gradnje za rekonstrukciju postoje ih gra evina u gra evinskim podru jima naselja odgovaraju e se primjenjuju odredbe sadržane u poglavljima 2.2. "Gra evinska podru ja naselja", 3. "Uvjeti smještaja gospodarskih djelatnosti" i 4. "Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti".

Najve i dozvoljeni gabariti kod rekonstrukcije gra evina ne mogu biti ve i od najve ih dozvoljenih gabarita gra evina koje je ovaj Plan propisao za planirana podru ja u kojima se te gra evine nalaze. Postoje e gra evine koje prelaze najve e dozvoljene gabarite utvr ene ovim Planom za gra evine unutar podru ja u kojima se nalaze, mogu se rekonstruirati samo u okviru postoje ih gabarita.

Postoje e gra evine, ija je namjena protivna namjeni planiranoj ovim Planom, mogu se rekonstruirati u okviru uvjeta gradnje za gra evine odre ene namjene kojoj se gra evina rekonstrukcijom namjenjuje. Ukoliko postoje a gra evina premašuje te uvjete gradnje, može se rekonstruirati u okviru postoje ih gabarita. Ukoliko postoje a gra evina ne može zadovoljiti minimalne uvjete gradnje za odre enu namjenu, ne može imati tu namjenu osim ako je ve ima.

lanak 243.

To ka 9.3.7.

U gra evinskim podru jima naselja postoje e gra evine mogu se rekonstruirati uz sljede e uvjete gradnje:

- izgra enost gra evne estice - mogu e je 50%-tno pove anje tlocrtne projekcije gra evine osnovne namjene na gra evnu esticu, ukoliko to ne premašuje limite odre ene ovim Planom, te ostalim propisima Grada Buja
- maksimalni broj nadzemnih etaža - u okviru postoje eg broja etaža, osim gra evina s 1 nadzemnom etažom kojima se može pove ati broj nadzemnih etaža na najviše 2

U povijesnoj jezgri grada Buja postoje e gra evine mogu se rekonstruirati uz sljede e uvjete gradnje:

- izgra enost gra evne estice - mogu e je 50%-tno pove anje tlocrtne projekcije gra evine osnovne namjene na gra evnu esticu, ukoliko to ne premašuje limite odre ene ovim Planom, te ostalim propisima Grada Buja
- maksimalna visina gra evine - prema odredbama prostornog plana šireg podru ja, ovog Plana, te ostalih propisa Grada Buja, ali ne više od visine najviše postoje e susjedne gra evine

U zbijenim dijelovima ostalih naselja postoje e gra evine mogu se rekonstruirati, a na slobodnim gra evnim esticama interpolirati nove gra evine, uz sljede e uvjete gradnje:

- rekonstruirane i nove gra evine po gabaritu i izgledu moraju se uskladiti s oblicima i veli inom postoje ih susjednih gra evina. Udaljenost gra evine prema susjednoj gra evini koja na toj strani ima otvore mora biti minimalno 3 metra. Gra evina se može graditi ili rekonstruirati na granici gra evne estice ako s te strane ta i susjedna gra evina nemaju otvore, pri emu se obavezno mora pribaviti suglasnost vlasnika susjedne gra evne estice. Gra evina se može graditi i na regulacijskom pravcu.
- izgra enost gra evne estice - 100% površine gra evne estice
- maksimalna visina gra evine - prema odredbama prostornog plana šireg podru ja, ovog Plana, te ostalih propisa Grada Buja, ali ne više od visine najviše postoje e susjedne gra evine

Pod zbijenim dijelom naselja podrazumijeva se jezgra naselja ija je granica odre ena u "austro-ugarskom" katastru, na posebnim detaljnim listovima u mjerilu 1:1000.

lanak 244.

To ka 9.3.8.

U gra evinskim podru jima gospodarske namjene postoje e gra evine mogu se rekonstruirati uz sljede e uvjete gradnje:

- izgra enost gra evne estice - mogu e je 10%-tno pove anje tlocrtne projekcije gra evine osnovne namjene na gra evnu esticu, ukoliko to ne premašuje limite odre ene ovim Planom, te ostalim propisima Grada Buja
- maksimalna visina gra evine - u okviru postoje e visine

lanak 245.

To ka 9.3.9.

Prostornim planovima užih podru ja mogu se definirati uvjeti gradnje za rekonstrukciju postoje ih gra evina obuhva enih tim prostornim planovima druga ije od uvjeta utvr enih ovim Planom.

lanak 246.

To ka 9.3.10.

Rekonstruirati se ne mogu one gra evine koje su prostornim planovima užeg podru ja predvi ene za rušenje. Gra evine koje su prostornim planovima užeg podru ja predvi ene za rušenje mogu se rekonstruirati ukoliko je to omogu eno tim prostornim planovima.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

lanak 247.

Postupci izdavanja lokacijskih i gra evnih dozvola za gradnju na podru ju Grada Buja zapo eti po odredbama dokumenata prostornog ure enja donesenih prije stupanja na snagu ovog Plana, dovršit e se prema odredbama tih prostornih dokumenata.

lanak 248.

Plan je izra en u šest (6) izvornika ovjerenih pe atom Grada Buja i potpisom predsjednika Gradskog vije a.

Ilanak 249.

Izvornici Plana uvaju se u arhivi Grada Buja i u Uredu državne uprave u Istarskoj županiji, Služba za prostorno ureenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, dok se jedan izvornik dostavlja Ministarstvu zaštite okoliša i prostorno reenja i graditeljstva Republike Hrvatske i Upravnom odjelu za prostorno ureenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Istarske županije

Ilanak 250.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o Izmjenama i dopunama Prostornog plana opine Buje-Buie u dijelu Grada Buja (Službene novine Istarske županije, broj 3/00).

Ilanak 251.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Grada Buja:

Klasa: 350-02/02-01/01
Urbroj: 2105/01-05-05-21
Buje, 7. travnja 2005.

GRADSKO VIJE E GRADA BUJA

Predsjednik
Gradskog vije a Grada Buja
Franco Basiaco v.r.